BIBLIOTECA
DI
GIURISPRUDENZA
ITALIANA.

MOTIVI, RAPPORTI E DISCUSSIONI

CHE SI FECERO

AL CORPO LEGISLATIVO FRANCESE

PER LA FORMAZIONE

DEL CODICE NAPOLEONE

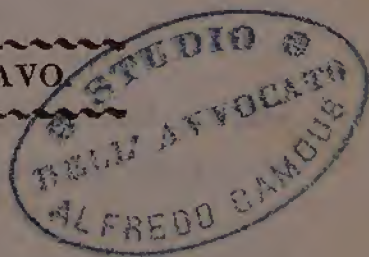
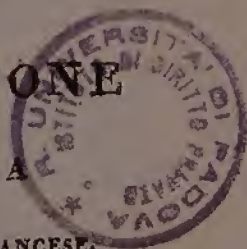
TRADUZIONE ITALIANA

COL TESTO DEL CODICE IN ORIGINALE FRANCESE.

VOLUME OTTAVO

MILANO.

Dalla Tipografia di Francesco Sonzogno di Gio. Batt.ª Stampatore e Librajo, *Corsia de' Servi*, N. 596.

1807.

CODE CIVIL
DES FRANÇAIS.

LIVRE IV.

LOI DU 15 VENTOSE AN XII.

De la Vente.

CHAPITRE PREMIER.

De la nature et de la forme de la vente.

1582. *La vente est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose, et l'autre à la payer.*

Elle peut être faite par acte authentique ou sous seing privé.

1583. *Elle est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est*

convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé.

1584. *La vente peut être faite purement et simplement, ou sous une condition soit suspensive, soit résolutoire.*

Elle peut aussi avoir pour objet deux ou plusieurs choses alternatives.

Dans tous ces cas, son effet est réglé par les principes généraux des conventions.

1585. *Loisque des marchandises ne sont pas vendues en bloc, mais au poids, au compte, ou à la mesure, la vente n'est point parfaite, en ce sens que les choses vendues sont aux risques du vendeur jusqu'à ce qu'elles soient pesées, comptées ou mesurées; mais l'acheteur peut en demander ou la délivrance, ou des dommages intérêts, s'il y a lieu, en cas d'inexécution de l'engagement.*

1586. *Si au contraire les marchandises ont été vendues en bloc, la vente est parfaite, quoique les marchandises n'aient pas encore été pesées, comptées ou mesurées.*

1587. *A l'égard du vin, de l'huile et des autres choses que l'on est dans l'usage de goûter avant d'en faire l'achat, il n'y a point*

de vente tant que l'acheteur ne les a pas goûtées et agréées.

1588. *La vente faite à l'essai est toujours présumée faite sous une condition suspensive.*

1589. *La promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix.*

1590. *Si la promesse de vendre a été faite avec des arrhes, chacun des contractants est maître de s'en départir.*

Celui qui les a données, en les perdant;

Et celui qui les a reçues, en restituant double.

1591. *Le prix de la vente doit être déterminé et désigné par les parties.*

1592. *Il peut cependant être laissé à l'arbitrage d'un tiers: si le tiers ne veut ou ne peut faire l'estimation, il n'y a point de vente.*

1593. *Les frais d'actes et autres accessoires à la vente sont à la charge de l'acheteur.*

CHAPITRE II.

Qui peut acheter ou vendre.

1594. *Tous ceux auxquels la loi ne l'interdit pas peuvent acheter ou vendre.*

1595. *Le contrat de vente ne peut avoir lieu entre époux que dans les trois cas suivants :*

1°. *Celui où l'un des deux époux cède des biens à l'autre, séparé judiciairement d'avec lui, en paiement de ses droits ;*

2.° *Celui où la cession que le mari fait à sa femme, même non séparée, a une cause légitime, telle que le remploi de ses immeubles aliénés, ou de deniers à elle appartenants, si ces immeubles ou deniers ne tombent pas en communauté ;*

3.° *Celui où la femme cède des biens à son mari en paiement d'une somme qu'elle lui aurait promise en dot, et lorsqu'il y a exclusion de communauté ;*

Sauf, dans ces trois cas, les droits des héritiers des parties contractantes, s'il y a avantage indirect.

1596. *Ne peuvent se rendre adjudicataires*

res, sous peine de nullité, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées.

Les tuteurs, des biens de ceux dont ils ont la tutelle;

Les mandataires, des biens qu'ils sont chargés de vendre;

Les administrateurs, de ceux des communes ou des établissements publics confiés à leur soins;

Les officiers publics, des biens nationaux dont les ventes se font par leur ministère.

1597. *Les juges, leurs suppléants, les commissaires du gouvernement, leurs substituts, les greffiers, huissiers, avoués, défenseurs officieux et notaires, ne peuvent devenir cessionnaires des procès, droits et actions litigieux qui sont de la compétence du tribunal dans le ressort duquel ils exercent leurs fonctions, à peine de nullité, et des dépens, dommages et intérêts.*

CHAPITRE III.

Des Choses qui peuvent être vendues.

1598. *Tout ce qui est dans le commerce peut être vendu, lorsque des lois particulières n'en ont pas prohibé l'aliénation.*

1599. *La vente de la chose d'autrui est nulle : elle peut donner lieu à des dommages-intérêts, lorsque l'acheteur a ignoré que la chose fût à autrui*

1600. *On ne peut vendre la succession d'une personne vivante, même de son consentement.*

1601. *Si, au moment de la vente, la chose vendue était périe en totalité, la vente serait nulle.*

Si une partie seulement de la chose est périe, il est au choix de l'acquéreur d'abandonner la vente ou de demander la partie conservée, en faisant déterminer le prix par la ventilation.

CHAPITRE IV.

Des Obligations du vendeur.

SECTION PREMIÈRE

Dispositions générales.

1602. *Le vendeur est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige.*

Tout pacte obscur ou ambigu s'interprète contre le vendeur.

1603. *Il a deux obligations principales; celle de délivrer et celle de garantir la chose qu'il vend.*

SECTION II.

De la Délivrance.

1604. *La délivrance est le transport de la chose vendue en la puissance et possession de l'acheteur.*

1605. *L'obligation de delivrer les immeubles est remplie de la part du vendeur lorsqu'il a remis les clefs, s'il s'agit d'un*

bâtiment, ou lorsqu'il a remis les titres de propriété.

1606. *La délivrance des effets mobiliers s'opère,*

Ou par la tradition réelle;

Ou par la remise des clefs des bâtiments qui les contiennent;

Ou même par le seul consentement des parties, si le transport ne peut pas s'en faire au moment de la vente, ou si l'acheteur les avait déjà en son pouvoir à un autre titre.

1607. *La tradition des droits incorporels se fait ou par la remise des titres, ou par l'usage que l'acquéreur en fait, du consentement du vendeur.*

1608. *Les frais de la délivrance sont à la charge du vendeur, et ceux de l'enlèvement à la charge de l'acheteur s'il n'y a eu stipulation contraire.*

1609. *La délivrance doit se faire au lieu où était, au temps de la vente, la chose qui en a fait l'objet, s'il n'en a été autrement convenu.*

1610. *Si le vendeur manque e faire la délivrance dans le temps convenu entre les*

parties, l'acquereur pourra, à son choix, demander la résolution de la vente, ou sa mise en possession, si le retard ne vient que du fait du vendeur.

1611. *Dans tous les cas, le vendeur doit être condamné aux dommages et intérêts, s'il résulte un préjudice pour l'acquéréur du défaut de délivrance au terme convenu.*

1612. *Le vendeur n'est pas tenu de délivrer la chose si l'acheteur n'en paye pas le prix, et que le vendeur ne lui ait pas accordé un délai pour le paiement.*

1615. *Il ne sera pas non plus obligé à la délivrance quand même il aurait accordé un délai pour le paiement, si, depuis la vente, l'achéteur est tombé en faillite ou en état de déconfiture, en sorte que le vendeur se trouve en danger imminent de perdre le prix; à moins que l'acheteur ne lui donne caution de payer au terme.*

1614. *La chose doit être délivrée en l'état où elle se trouve au moment de la vente.*

Depuis ce jour, tous les fruits appartiennent à l'acquéreur.

1615. *L'obligation de délivrer la chose*

comprend ses accessoires et tout ce qui a été destiné à son usage perpétuel.

1616. *Le vendeur est tenu de délivrer la contenance telle qu'elle est portée au contrat, sous les modifications ci après exprimées.*

1617. *Si la vente d'un immeuble a été faite avec indication de la contenance, à raison de tant la mesure, le vendeur est obligé de délivrer à l'acquéreur, s'il l'exige, la quantité indiquée au contrat.*

Et si la chose ne lui est pas possible, ou si l'acquéreur ne l'exige pas, le vendeur est obligé de souffrir une diminution proportionnelle du prix.

1618. *Si au contraire, dans le cas de l'article précédent, il se trouve une contenance plus grande que celle exprimée au contrat, l'acquéreur a le choix de fournir le supplément du prix, ou de se désister du contrat, si l'excédant est d'un vingtième au dessus de la contenance déclarée.*

1619. *Dans tous les autres cas,*

Soit que la vente soit faite d'un corps certain et limité,

Soit qu'elle ait pour objet des fonds distincts et séparés,

Soit qu'elle commence par la mesure, ou par la désignation de l'objet vendu, suivie de la mesure,

L'expression de cette mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix en faveur du vendeur, pour l'excédant de mesure,

Ni, en faveur de l'acquéreur, à aucune diminution du prix pour moindre mesure, qu'autant que la différence de la mesure réelle à celle exprimée au contrat est d'un vingtième en plus ou en moins, eu égard à la valeur de la totalité des objets vendus, s'il n'y a stipulation contraire.

1620. *Dans le cas où, suivant l'article précédent, il y a lieu à augmentation de prix pour excédant de mesure, l'acquéreur a le choix, ou de se désister du contrat, ou de fournir le supplément du prix, et ce avec les intérêts s'il a gardé l'immeuble.*

1621. *Dans tous les cas où l'acquéreur a le droit de se désister du contrat, le vendeur est tenu de lui restituer, outre le prix, s'il l'a reçu, les frais de ce contrat.*

1622. *L'action en supplément de prix de la part du vendeur, et celle en diminution de prix ou en résiliation du contrat de la*

part de l'acquéreur, doivent être intentées dans l'année à compter du jour du contrat, à peine de déchéance.

1623. *S'il a été vendu deux fonds par le même contrat, et pour un seul et même prix, avec désignation de la mesure de chacun, et qu'il se trouve moins de contenance en l'un et plus en l'autre, on fait compensation jusqu'à due concurrence ; et l'action, soit en supplément, soit en diminution du prix, n'a lieu que suivant les règles ci-dessus établies.*

1624. *La question de savoir sur lequel, du vendeur ou de l'acquéreur, doit tomber la perte ou la détérioration de la chose vendue avant la livraison, est jugée d'après les règles prescrites au titre* des Contrats ou des Obligations conventionnelles en général.

SECTION III.

De la garantie.

1625. *La garantie que le vendeur doit à l'acquéreur a deux objets : le premier est la possession paisible de la chose vendue ; le second, les défauts cachés de cette chose, ou les vices redhibitoires.*

§. 1.er

De le garantie en cas d'éviction.

1626. *Quoique, lors de la vente, il n'ait été fait aucune stipulation sur la garantie, le vendeur est obligé de droit à garantir l'acquéreur de l'éviction qu'il souffre dans la totalité ou partie de l'objet vendu, ou des charges prétendues sur cet objet, et non déclarées lors de la vente.*

1627. *Les parties peuvent, par des conventions particulières, ajouter à cette obligation de droit, ou en diminuer l'effet; elles peuvent même convenir que le vendeur ne sera soumis à aucune garantie.*

1628. *Quoiqu'il soit dit que le vendeur*

ne sera soumis a aucune garantie, il demeure cependant tenu de celle qui résulte d'un fait qui lui est personnel: toute convention contraire est nulle.

1629. *Dans le même cas de stipulation de non garantie, le vendeur, en cas d'éviction, est tenu à la restitution du prix;*

A moins que l'acquéreur n'ait connu, lors de la vente, le danger de l'éviction, ou qu'il n'ait acheté à ses périls et risques

1630. *Lorsque la garantie a été promise, ou qu'il n'a rien été stipulé à ce sujet, si l'acquéreur est évincé, il a droit de demander contre le vendeur,*

1.° *La restitution du prix;*

2.° *Celle des fruits, lorsqu'il est obligé de les rendre au proprietaire qui l'évince;*

3.° *Les frais faits sur la demande en garantie de l'acheteur, et ceux faits par le demandeur originaire;*

4.° *Enfin les dommages et intérêts, ainsi que les frais et loyaux coûts du contrat.*

1631. *Lorsqu'à l'époque de l'éviction la chose vendue se trouve diminuée de valeur, ou considérablement détériorée, soit par la négligence de l'acheteur, soit par*

des accidents de force majeure, le vendeur n'en est pas moins tenu de restituer la totalité du prix.

1632. *Mais si l'acquéreur a tiré profit des dégradations par lui faites, le vendeur a droit de retenir sur le prix une somme égale à ce profit.*

1633. *Si la chose vendue se trouve avoir augmenté de prix à l'époque de l'éviction, indépendamment même du fait de l'acquéreur, le vendeur est tenu de lui payer ce qu'elle vaut au-dessus du prix de la vente.*

1634. *Le vendeur est tenu de rembourser ou de faire rembourser à l'acquéreur, par celui qui l'évince, toutes les réparations et améliorations utiles qu'il aura faites au fonds.*

1635. *Si le vendeur avait vendu de mauvaise foi le fonds d'autrui, il sera obligé de rembourser à l'acquéreur toutes les dépenses, même voluptuaires ou d'agrément, que celui-ci aura faites au fonds.*

1636. *Si l'acquéreur n'est évincé que d'une partie de la chose, et qu'elle soit de telle conséquence relativement au tout que l'acquéreur n'eût point acheté sans la partie dont*

il a été évincé, il peut faire résilier la vente.

1637. *Si, dans le cas de l'éviction d'une partie du fonds vendu, la vente n'est pas résiliée, la valeur de la partie dont l'acquéreur se trouve évincé lui est remboursée suivant l'estimation à l'époque de l'éviction, et non proportionnellement au prix total de la vente, soit que la chose vendue ait augmenté ou diminué de valeur.*

1638. *Si l'héritage vendu se trouve grevé, sans qu'il en ait été fait de déclaration, de servitudes non apparentes, et qu'elles soient de telle importance qu'il y ait lieu de présumer que l'acquéreur n'aurait pas acheté s'il en avait été instruit, il peut demander la résiliation du contrat, si mieux il n'aime se contenter d'une indemnité.*

1639. *Les autres questions auxquelles peuvent donner lieu les dommages et intérêts résultant pour l'acquéreur de l'inexécution de la vente, doivent être décidées suivant les règles générales établies au titre* des Contrats ou des Obligations conventionnelles en général.

1640. *La garantie pour cause d'éviction*

cesse lorsque l'acquéreur s'est laissé condamner par un jugement en dernier ressort, ou dont l'appel n'est plus recevable sans appeler son vendeur, si celui-ci prouve qu'il existait des moyens suffisants pour faire rejeter la demande.

§. II.

De la Garantie des défauts de la chose vendue.

1641. *Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage, que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.*

1642. *Le vendeur n'est pas tenu des vices apparents, et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même.*

1643. *Il est tenu des vices cachés quand même il ne les aurait pas connus, à moins que dans ce cas il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie.*

1644. *Dans le cas des articles* 1641 *et*

1643, *l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix, telle qu'elle sera arbitrée par experts.*

1645. *Si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur.*

1646. *Si le vendeur ignorait les vices de la chose, il ne sera tenu qu'à la restitution du prix, et à rembourser à l'acquéreur les frais occasionnés par la vente.*

1647. *Si la chose qui avait des vices a péri par suite de sa mauvaise qualité, la perte est pour le vendeur; qui sera tenu envers l'acheteur à la restitution du prix, et aux autres dédommagements expliqués dans les deux articles précédents.*

Mais la perte arrivée par cas fortuit sera pour le compte de l'acheteur.

1648. *L'action résultant des vices redhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un bref délai, suivant la nature des vices redhibitoires, et l'usage du lieu où la vente a été faite.*

1649. *Elle n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.*

CHAPITRE V.

Des obligations de l'acheteur.

1650. *La principale obligation de l'acheteur est de payer le prix au jour et au lieu réglés par la vente.*

1651. *S'il n'a rien été réglé à cet égard lors de la vente, l'acheteur doit payer au lieu et dans le temps où doit se faire la délivrance.*

1652. *L'acheteur doit l'intérêt du prix de la vente jusqu'au paiement du capital, dans les trois cas suivants:*

S'il a été ainsi convenu lors de la vente;

Si la chose vendue et livrée produit des fruits ou autres revenus;

Si l'acheteur a été sommé de payer.

Dans ce dernier cas, l'intérêt ne court que depuis la sommation.

1653. *Si l'acheteur est troublé ou a juste sujet de craindre d'être troublé par une*

action, soit hypothécaire, soit en revendication, il peut suspendre le paiement du prix jusqu'à ce que le vendeur ait fait cesser le trouble, si mieux n'aime celui-ci donner caution, ou à moins qu'il n'ait été stipulé que, nonobstant le trouble, l'acheteur paiera.

1654. *Si l'acheteur ne paye pas le prix, le vendeur peut demander la résolution de la vente.*

1655. *La résolution de la vente d'immeubles est prononcée de suite, si le vendeur est en danger de perdre la chose et le prix.*

Si ce danger n'existe pas, le juge peut accorder à l'acquéreur un délai plus ou moins long, suivant les circonstances.

Ce délai passé sans que l'acquéreur ait payé, la résolution de la vente sera prononcée.

1656. *S'il à été stipulé, lors de la vente d'immeubles, que, faute de paiement du prix dans le terme convenu, la vente serait résolue de plein droit, l'acquéreur peut néanmoins payer après l'expiration du délai,*

tant qu'il n'a pas été mis en demeure par une sommation; mais, après cette sommation, le juge ne peut pas lui accorder de délai.

1657. *En matière de vente de denrées et effets mobiliers, la résolution de la vente aura lieu de plein droit et sans sommation, au profit du vendeur, après l'expiration du terme convenu pour le retirement.*

CHAPITRE IV.

De la Nullité et de la Résolution de la vente.

1658. *Indépendamment des causes de nullité ou de résolution déjà expliquées dans ce titre, et de celles qui sont communes à toutes les conventions, le contrat de vente peut être résolu par l'exercice de la faculté de rachat et par la vilité du prix.*

SECTION PREMIÈRE

De la Faculté de rachat.

1569. *La faculté de rachat ou de réméré est un pacte par lequel le vendeur se ré-*

serve de reprendre la chose vendue, moyennant la restitution du prix principal, et le remboursement dont il est parlé à l'article 1673.

1660. *La faculté de rachat ne peut être stipulée pour un terme excédant cinq années.*

Si elle a eté stipulée pour un terme plus long, elle est réduite à ce terme.

1661. *Le terme fixé est de rigueur, et ne peut être prolongé par le juge.*

1662. *Faute par le vendeur d'avoir exercé son action de réméré dans le terme prescrit, l'acquéreur demeure propriétaire irrévocable.*

1663. *Le delai court contre toutes personnes, même contre le mineur, sauf, s'il y a lieu, le recours contre qui de droit.*

1664. *Le vendeur à pacte de rachat peut exercer son action contre un second acquéreur, quand même la faculté de réméré n'aurait pas été déclarée dans le second contrat.*

1665. *L'acquéreur à pacte de rachat exerce tous les droits de son vendeur; il peut prescrire tant contre le véritable maître,*

que contre ceux qui prétendraient des droits ou hypothèques sur la chose vendue.

1666. *Il peut opposer le bénéfice de la discussion aux créanciers de son vendeur.*

1667. *Si l'acquéreur à pacte de réméré d'une partie indivise d'un héritage s'est rendu adjudicataire de la totalité sur une licitation provoquée contre lui, il peut obliger le vendeur à retirer le tout lorsque celui-ci veut user du pacte.*

1668. *Si plusieurs ont vendu conjointement et par un seul contrat un héritage commun entre eux, chacun ne peut exercer l'action en réméré que pour la part qu'il y avait.*

1669. *Il en est de même si celui qui a vendu seul un héritage a laissé plusieurs héritiers.*

Chacun de ces cohéritiers ne peut user de la faculté de rachat que pour la part qu'il prend dans la succession.

1670. *Mais, dans le cas des deux articles précédents, l'acquéreur peut exiger que tous les covendeurs ou tous les cohéritiers soient mis en cause, afin de se concilier entre eux pour la reprise de l'héritage*

entier; et, s'ils ne se concilient pas, il sera renvoyé de la demande.

1671. *Si la vente d'un héritage appartenant à plusieurs n'a pas été faite conjointement et de tout l'héritage ensemble, et que chacun n'ait vendu que la part qu'il y avait, ils peuvent exercer séparément l'action en réméré sur la portion qui leur appartenait;*

Et l'acquéreur ne peut forcer celui qui l'exercera de cette manière à retirer le tout.

1672. *Si l'acquéreur a laissé plusieurs héritiers, l'action en réméré ne peut être exercée contre chacun d'eux que pour sa part, dans le cas où elle est encore indivise, et dans celui où la chose vendue a été partagée entre eux.*

Mais s'il y a eu partage de l'hérédité, et que la chose vendue soit échue au lot de l'un des héritiers, l'action en réméré peut être intentée contre lui pour le tout.

1673. *Le vendeur qui use du pacte de rachat doit rembourser non seulement le prix principal, mais encore les frais et loyaux coûts de la vente, les réparations nécessaires et celles qui ont augmenté la valeur du fonds, jusqu'à concurrence de cette*

augmentation. Il ne peut entrer en possession qu'après avoir satisfait à toutes ces obligations.

Lorsque le vendeur rentre dans son héritage par l'effet du pacte de rachat, il le reprend exempt de toutes les charges et hypothèques dont l'acquéreur l'aurait grevé; il est tenu d'exécuter les baux faits sans fraude per l'acquéreur.

SECTION II.

De la Rescision de la vente pour cause de lésion.

1674. *Si le vendeur a été lésé de plus de sept douzièmes dans le prix d'un immeuble, il a le droit de demander la rescision de la vente, quand même il aurait expressément renoncé dans le contrat à la faculté de demander cette rescision, et qu'il aurait déclaré donner la plus-value.*

1675. *Pour savoir s'il y a lésion de plus de sept douzièmes, il faut estimer l'immeuble suivant son état et sa valeur au moment de la vente.*

1676. *La demande n'est plus recevable*

après l'expiration de deux années, à compter du jour de la vente.

Ce délai court contre les femmes mariées et contre les absents, les interdits, et les mineurs venant du chef d'un majeur qui a vendu.

Ce délai court aussi et n'est pas suspendu pendant la durée du temps stipulé pour le pacte de rachat.

1677. *La preuve de la lésion ne pourra être admise que par jugement, et dans le cas seulement où les faits articulés seraient assez vraisemblables et assez graves pour faire présumer la lésion.*

1678. *Cette preuve ne pourra se faire que par un rapport de trois experts, qui seront tenus de dresser un seul procès-verbal commun, et de ne former qu'un seul avis à la pluralité des voix.*

1679. *S'il y a des avis différents, le procès-verbal en contiendra les motifs, sans qu'il soit permis de faire connaître de quel avis chaque expert a été.*

1680. *Les trois experts seront nommés d'office, à moins que les parties ne se soient accordées pour les nommer tous les trois conjointement.*

1681. *Dans le cas où l'action en rescision est admise, l'acquéreur a la choix ou de rendre la chose en retirant le prix qu'il en a payé, ou de garder le fonds en payant le supplément du juste prix, sous la déduction du dixième du prix total.*

Le tiers possesseur a le même droit, sauf sa garantie contre son vendeur.

1682. *Si l'acquéreur préfère garder la chose en fournissant le supplément réglé par l'article précédent, il doit l'intérêt du supplément du jour de la demande en rescision.*

S'il préfère la rendre et recevoir le prix, il rend les fruits du jour de la demande.

L'intérêt du prix qu'il a payé lui est aussi compté du jour de la même demande, ou du jour du paiement, s'il n'a touché aucuns fruits.

1683. *La rescision pour lésion n'a pas lieu en faveur de l'acheteur.*

1684. *Elle n'a pas lieu en toutes ventes qui, d'après la loi, ne peuvent être faites que d'autorité de justice.*

1685. *Les règles expliquées dans la section précédente pour les cas où plusieurs ont vendu conjointement ou séparément, et*

pour celui où le vendeur ou l'acheteur a laissé plusieurs héritiers, sont pareillement observées pour l'exercice de l'action en rescision.

CHAPITRE VII.

De la Licitation.

1686. *Si une chose commune à plusieurs ne peut être partagée commodément et sans perte;*

Ou si, dans un partage fait de gré à gré de biens communs, il s'en trouve quelques-uns qu'aucun des copartageants ne puisse ou ne veuille prendre;

La vente s'en fait aux enchères, et le prix en est partagé entre les copropriétaires.

1687. *Chacun des copropriétaires est le maître de demander que les étrangers soient appelés à la licitation. Ils sont nécessairement appelés lorsque l'un des copropriétaires est mineur.*

1688. *Le mode et les formalités à observer pour la licitation sont expliqués au titre* des Successions *et au Code judiciaire.*

CHAPITRE VIII.

Du Transport des créances et autres droits incorporels.

1689. *Dans le transport d'une créance, d'un droit ou d'une action sur un tiers, la délivrance s'opère entre le cédant et le cessionnaire par la remise du titre.*

1690. *Le cessionnaire n'est saisi à l'égard des tiers que par la signification du transport, faite au débiteur.*

Néanmoins le cessionnaire peut être également saisi par l'acceptation du transport, faite par le débiteur dans un act authentique.

1691. *Si, avant que le cédant ou le cessionnaire eût signifié le transport au débiteur, celui-ci avait payé le cédant, il sera valablement libéré.*

1692. *La vente ou cession d'une créance comprend les accessoires de la créance, tels que caution, privilège et hypothèque.*

1693. *Celui qui vend une créance ou autre droit incorporel doit en garantir l'exi-*

stence au temps du transport, quoiqu'il soit fait sans garantie.

1694. *Il ne répond de la solvabilité du débiteur que lorsqu'il s'y est engagé, et jusqu'à concurrence seulement du prix qu'il a retiré de la créance.*

1695. *Lorsqu'il a promis la garantie de la solvabilité du débiteur, cette promesse ne s'entend que de la solvabilité actuelle, et ne s'étend pas au temps à venir, si le cédant ne l'a expressément stipulé.*

1696. *Celui qui vend une hérédité sans en spécifier en détail les objets, n'est tenu de garantir que sa qualité d'héritier.*

1697. *S'il avait déjà profité des fruits de quelques fonds, ou reçu le montant de quelque créance appartenant à cette hérédité, ou vendu quelques effets de la succession, il est tenu de les rembourser à l'acquéreur, s'il ne les a expressément réservés lors de la vente.*

1698. *L'acquéreur doit de son côté rembourser au vendeur ce que celui-ci a payé pour les dettes et charges de la succession, et lui faire raison de tout ce dont il était créancier, s'il n'y a stipulation contraire.*

1699. *Celui contre lequel on a cédé un droit litigieux peut s'en faire tenir quitte par le cessionnaire, en lui remboursant le prix réel de la cession, avec les frais et loyaux coûts, et avec les intérêts à compter du jour où le cessionnaire a payé le prix de la cession à lui faite.*

1700. *La chose est censée litigieuse dès qu'il y a procès et contestation sur le fond du droit.*

1701. *La disposition portée en l'article* 1699 *cesse,*

1.° *Dans le cas où la cession a été faite à un cohéritier ou copropriétaire du droit cédé;*

2.° *Lorsqu'elle a été faite à un créancier en paiement de ce qui lui est dû;*

3.° *Lorsqu'elle a été faite au possesseur de l'héritage sujet au droit litigieux.*

ESPOSIZIONE.

De' motivi del Titolo VI. Libro III. del Codice civile intitolato: Della vendita.

CITTADINI LEGISLATORI.

Noi vi presentiamo un progetto di legge sopra il contratto di vendita, in otto capitoli diviso.

Nel primo ci siamo occupati *della natura e della forma della vendita.*

Il secondo dichiara quali sieno *le persone che possano comprare o vendere.*

Il terzo è relativo *alle cose che possono esser vendute.*

Nel quarto e quinto si determinano *le obbligazioni del venditore e quelle compratore.*

Ci siamo occupati nel sesto *della nullità, e dello scioglimento della vendita.*

Il settimo ha per oggetto *la licitazione.*

La trasmissione de' crediti ed altri diritti incorporali, forma la materia dell' ottavo ed ultimo capo.

Tale è il piano generale del progetto di legge che vi presentiamo.

CAPITOLO PRIMO.

Della natura e della forma del contratto di vendita.

Gli uomini hanno de' mutui bisogni, quindi ne nascono le relazioni commerciali tra le diverse nazioni, e fra gl' individui d'una stessa nazione.

Da principio non si conosceva l'uso della moneta, nè trafficavasi che per mezzo di cambj; questo era l' unico commercio delle prime popolazioni.

Ma l' esperienza scoprì ben presto gl' imbarazzi, e dimostrò l' insufficienza di questo genere di commercio, avvegnachè sovente accadeva che un individuo il quale aveva bisogno delle merci di un altro, mancava di quelle, che quest' altro desiderava di acquistare egli stesso. Due persone che contrattavano, non sapevano come convenire, nè saldare i loro conti rispettivi. Quelle stesse difficoltà che incontravansi nelle comunicazioni tra individuo e individuo esistevano egual-

mente nelle comunicazioni tra popolo e popolo; esse opponevano continui ostacoli ad ogni sorta di speculazioni e d'intraprese.

Illuminate dalla necessità le nazioni, stabilirono una moneta, vale a dire un simbolo di tutti i valori, e con questo segno rappresentativo di tutte le cose, le operazioni divennero men complicate e più rapide. Quelli che prendevano più merci di quel che ne potessero dare, saldavano il loro conto, o pagavano l'eccedente con del danaro. Stabilito questo nuovo ordine di cose, si è quasi sempre proceduto per vendita e compera.

Conosciuta l'origine del contratto di vendita, facile è il conoscerne la sua natura.

La vendita è un contratto per cui *l'uno si obbliga di rilasciare una cosa, e l'altro di pagarla.*

I contratti considerati nella loro sostanza, appartengono tutti al naturale diritto, ed in quanto concerne la loro forma, essi appartengono al diritto civile. In materia di vendita, come in ogni altra materia, il consenso e la buona fede costituiscono il contratto. Esiste in conseguenza una vera

vendita ogni qualvolta le parti si sono accordate sulla cosa e sul prezzo.

Ma in qual modo dovrassi provar tale accordo onde possa divenire obbligatorio in faccia alla società? Da quì appunto incomincia l' impero della legge civile.

I giureconsulti romani più colpiti da ciò che riguarda la sostanza del contratto, che da ciò che può garantire la sua sicurezza, opinavano che fosse libero al venditore ed al compratore di trattare tanto verbalmente che per iscritto.

Vi fu un tempo tra noi, in cui si era quasi perduta per fin la memoria dell'uso della scrittura. In quel tempo era invalso un adagio, che ci fu conservato da qualche fautore degli antichi statuti: *i testimonj superano gli scritti.*

I pubblici affari si regolavano più colla pratica e colla tradizione che colle leggi; e negli affari privati, alcune parole fuggitive raccolte da qualche accreditata persona, o da qualche vicino, formavano tutta la sicurezza de' contratti.

Le cose cangiaron d' aspetto allorchè ricomparvero i lumi e l'istruzion si diffuse;

Quindi si vide stabilirsi la massima opposta: *gli scritti superano i testimonj*.

L'ordinanza di Moulins e quella del 1667 proibivano di ammettere la prova testimoniale in materia di contratti, a meno che non vi fosse un principio di prova per iscritto, o che non si trattasse di un valore assai tenue. La vendita non era distinta dalle altre convenzioni.

Il progetto di legge suppone e conferma a questo riguardo i principj esistenti.

Quando parlasi dell' osservanza dell'articolo relativamente ai diversi atti, fa d' uopo distinguere i casi. Ordinariamente si esige lo scritto come una semplice prova dell'atto che trattasi di provare. Talvolta pur lo si esige come una forma necessaria alla solennità stessa dell'atto. In questo secondo caso nulla può sostituirsi che equivalga allo scritto. L'atto è nullo se non è steso in iscritto, e nella forma dalla legge prescritta. Ma nel primo caso non esigendosi lo scritto che come una semplice pruova, la sola mancanza dello scritto non produce la nullità d'un atto, che d'altronde

potrebbe constare da altre pruove equivalenti ed acconcie a persuadere il giudice.

L'ordinanza sulle donazioni prescriveva che ogni donazione tra vivi fosse stesa in forma di contratto pubblico sotto pena di nullità. Egli è evidente che in questa sorta di contratto non esigevasi la scrittura semplicemente per pruova dell' atto, ma per la sua solennità e validità, *non tantum ad probationem sed ad solemnitatem.*

Alcuni giureconsulti e tra gli altri l'autore del *trattato delle assicurazioni*, insegnano che nel piano dell' ordinanza della marina, la scrittura è richiesta come una forma essenziale al contratto di assicurazione (1).

Nella vendita, e negli altri contratti ordinarj non si richiede lo scritto che come pruova, *tantum ad probationem.* Quindi non sarà nulla una vendita per ciò solo che non sarà stesa in iscritto. Essa avrà tutto il suo effetto, se d' altronde consti della sua esistenza. Sarà vero soltanto che, come a ri-

---

(1) Emérigon, *Trattato delle assicurazioni*, pag. 26

guardo delle altre convenzioni, la pruova testimoniale non deve essere ammessa qualora manchino i principj di pruova per iscritto.

Non esigendosi nella vendita la scrittura che per la pruova dell' atto, il progetto di legge lascia alle parti contraenti la libertà di fare le lor transazioni *per atto autentico o per scrittura privata.*

E' di massima non esser minore l'obbligazione che si contrae in forza di un atto che stendesi e si sottoscrive di propria mano, di quella che si contrae mediante un atto fatto in presenza di un pubblico officiale. Quest' ultimo atto è rivestito di maggiore autenticità, ma l'impegno che si contrae per il primo non è meno inviolabile.

Due parti, contrattando per iscrittura privata, possono obbligarsi a stipulare un contratto pubblico alla prima richiesta d' una di esse. L' atto per iscrittura privata non è però un semplice progetto; si promette soltanto di aggiugnervi una forma più autentica, ma la sostanza del contratto rimane sempre indipendente da questa forma. Si può realizzare o non realizzare il voto

espresso di dare una più grande pubblicità alla convenzione senza che la sostanza degli obblighi assunti possa esserne alterata.

Si è costantemente creduto che una vendita per iscrittura privata fosse obbligatoria, comechè l'atto inchiudesse la riserva di far istendere i patti o sia gli accordi in forma pubblica, e che tale riserva non fosse mai realizzata. Tutte le volte che in un caso consimile, una parte ha voluto sottrarsi ai suoi impegni, fu sempre condannata ad eseguirli.

La riduzione di una vendita privata a pubblico contratto non può riputarsi essenziale che in quanto fosse stato dichiarato dalle parti che fino a tal riduzione, il primo lor atto rimarrebbe ne' termini di un semplice progetto.

Nel progetto della legge decidesi che la vendita in generale *è perfetta, benchè la cosa venduta non sia stata ancor consegnata, nè sia stato pagato il prezzo.*

Ne' primi tempi esigevasi *tradizione ed occupazion corporale* per compiere una trasmissione di proprietà. Noi troviamo nella giurisprudenza romana una moltitudine di

regole e di sottigliezze derivanti da queste prime idee.

Noi citeremo tra le altre questa massima: *Traditionibus et non pactis dominia rerum transferuntur.*

Secondo i principj del nostro diritto basta il contratto, e tali principj sono ad un tempo e più conformi alla ragione e più favorevoli alla società.

Distinguiamo il contratto in se stesso dalla sua esecuzione. Il contratto in se stesso è formato dalla volontà de' contraenti. L'esecuzione suppone il contratto, ma essa non è il contratto medesimo.

Si è libero di assumere un obbligo o di non assumerlo; ma una volta che si è assunto, non si è più libero di eseguirlo. Il primo dovere di chiunque si obbliga è quello di osservare i patti da lui acconsentiti, e d' esser fedele alla data fede.

Nella vendita la consegna della cosa venduta, ed il pagamento del prezzo sono atti inseparabili dall' esecuzion del contratto, che anzi ne sono una conseguenza necessaria, perchè ne derivano come l' effetto deriva dalla sua causa, e non debbo-

no esser confusi col contratto medesimo. L'obbligo è perfezionato dacchè impegnata è la fede. Sarebbe un assurdo che taluno fosse autorizzato ad eludere le sue obbligazioni, od a non eseguirle.

Il sistema del diritto francese è dunque più ragionevole di quello del diritto romano; esso ha la sua base ne' rapporti di moralità che debbono esistere costantemente tra gli uomini.

Questo sistema è altresì più favorevole al commercio. Esso rende possibile quello che sovente non lo sarebbe, qualora la tradizione materiale d'una cosa venduta fosse necessaria a rendere perfetta la vendita. Per la sola espressione della nostra volontà noi acquistiamo per noi medesimi, e trasferiamo ad altri tutte le cose che ponno esser l'oggetto delle nostre convenzioni. Si effettua in virtù del contratto una specie di tradizione civile che perfeziona la traslazione del diritto, e che ci dà azione a costringere alla tradizione reale della cosa, ed al pagamento del prezzo convenuto. Quindi la volontà dell' uomo intieramente assistita dal poter della legge supera tutti

ostacoli, approssima le distanze, e diviene ovunque presente come la stessa legge.

La regola che la vendita è perfetta, ancorchè la cosa venduta non sia consegnata, nè il prezzo pagato, non si applica che alle vendite pure e semplici, e non alle vendite condizionali o assoggettate a qualche evento particolare. Bisogna in tal caso regolarsi secondo l' indole delle condizioni stipulate, e dietro i principj in proposito stabiliti sopra le convenzioni in generale.

Abbiamo detto essere dell' essenza del contratto di vendita che le parti sieno d'accordo sulla cosa e sul prezzo; ma come potrebbe esistere un tale accordo, se intervenuto non fosse sopra una cosa determinata, e sopra un prezzo già stabilito?

La necessità di stipulare un prezzo certo e determinato non impedisce per altro che si possa riportarsi ad un terzo per la fissazione di questo prezzo. Ma la vendita è nulla se questo terzo ricusa o se muore prima di fissarlo. Una delle parti sola non potrebbe esigere che se ne sostituisse un altro.

Si dirà forse che il prezzo non è certo quando si ricorre ad un terzo per fissarlo. Ma le parti contraenti possono però stabilire que' patti che sembrano loro migliori, purchè non siano contrarj all'ordine pubblico nè a' buoni costumi. Certamente un prezzo la cui fissazione è deferita all'arbitrio di un terzo non può essere ancora certo; ma lo diverrà dopo cotal fissazione, e la vendita non sarà perfetta che quando una tal fissazione avrà avuto luogo.

Dalla necessità di accordarsi sopra una cosa determinata ne segue, che quando le merci non sono vendute in massa o all'ingrosso, ma a peso, a numero o a misura, la vendita non n'è perfetta nel senso, che le cose vendute sono a rischio del venditore fino a che siano pesate, numerate o misurate; ma il compratore può pretenderne la consegna, o i danni e interessi, se occorre, nel caso d'inesecuzione dell' obbligo; essendovi almeno un'obbligazione precisa di vendere.

Per ciò che riguarda il vino, l'olio, ed altre cose che si usan gustare prima di farne la compera, non vi è vendita fintanto-

chè il compratore non le abbia gustate ed aggradite; conciossiachè fino a tal' epoca dirsi non possa che siavi un vero consenso per parte sua.

La vendita fatta a saggio presumesi fatta sempre sotto di una condizione sospensiva; la promessa di vendere equivale alla vendita, qualora intervenga d'ambe le parti il consenso sulla cosa e sul prezzo.

Trovasi di fatti in un simile caso tutto ciò ch'è della sostanza del *contratto di vendita*. (1).

In pratica si contratta talvolta dando e ricevendo caparre. Se le caparre si prestano in una convenzione che ne determini precisamente l'effetto, conviene seguire esattamente la convenzione espressa; allora mancando il compratore di eseguire il contratto, le caparre sono perdute per lui; e se manca il venditore, egli è tenuto a restituire al compratore il doppio delle caparre da esso ricevute.

E' di diritto comune, e generale che le spese degli atti, ed altre spese accessorie alla vendita siano a carico del compratore.

(1) Cochin tom. 6 pag. 160.

CAPITOLO II.

Quelli che possono vendere o comperare.

Dopo di avere determinata la natura e la forma del contratto di vendita, ci siamo occupati delle persone che possono vendere e comperare.

In generale, la facoltà di vendere e di comperare appartiene a tutti quelli cui la legge non la interdice.

Il progetto assoggettato al vostro esame limita, riguardo a' conjugi, una tal facoltà. Si teme con ragione l' abuso che il marito può fare della sua autorità, non che quello che derivar puote dall' influenza delle tenere e seducenti affezioni, che può inspirare una moglie scaltra ed accorta.

Così fatti motivi avevano determinata la legge romana, e la maggior parte degli statuti a proibire le donazioni *inter vivos* fra la moglie e il marito, fuori del contratto di matrimonio. Che ben vi era a temere che la vendita tra persone con sì stretti vincoli unite, sovente non mascherasse una donazione.

Di più, il marito come capo della società conjugale è amministratore degl' interessi comuni. La moglie non può fare alcun atto senza la di lui approvazione. Chi potria ripromettersi che la stessa persona conciliar sapesse l'interesse esclusivo e personale d'un contraente colla saggia vigilanza d'un protettore?

Non si può essere ad un tempo stesso giudice e parte: *nemo potest esse actor in re sua.* Ora quando si autorizza si divien giudice, e si è parte quando si tratta. Si può come parte procurare il proprio e particolare vantaggio, come autorizzante non si dee mirare che all'altrui bene.

Ciò non pertanto il progetto della legge riconosce esservi delle circostanze nelle quali è permesso di vendere e comperare tra conjugi. Accadono queste allorchè il contratto si fonda sopra una giusta causa ed ha meno il carattere d'una vendita propriamente detta che quello d'un pagamento forzato o d'un atto di amministrazione.

Noi abbiamo rinovate le proibizioni fatte *a' tutori, mandatarj amministratori ed ufficiali pubblici, quelle cioè di farsi aggiudi-*

catarj da se medesimi o da persone interposte, delle sostanze che sono affidate alla lor vigilanza e custodia.

Le ragioni di sicurezza e d' onestà pubblica che motivano sì fatti divieti son troppo chiare perchè siavi mestieri di svilupparle.

Nell' antica Roma i governatori nulla acquistar potevano nell' estensione de' rispettivi loro governi, ed i magistrati entro i limiti della loro giurisdizione. Voleyasi allontanare da essi per fino il sospetto d'un interesse privato ne' pubblici affari alle lor cure affidati.

Valentiniano con una sua novella od editto rattemprò il rigore di tale legislazione, e questa novella, secondo che attesta Cujaccio, ha formato il diritto della Francia.

Ma una moltiplicità di decreti emanati in forma di regolamenti ha pronunciata costantemente la nullità delle aggiudicazioni fatte a de' giudici, e ad amministratori incumbenzati dal loro officio della sorveglianza de' beni aggiudicati.

Se da una parte credevasi che la condizione de' pubblici officiali non dovesse es-

ser peggiore di quella de' cittadini privati nelle cose estranee alla loro amministrazione, si è giudicato dall'altra che il titolo pubblico della lor carica li assoggettasse a maggiori precauzioni che le persone private affine di garantirli dal sospetto di abusare della loro autorità in quelle occasioni, in cui non possono nè debbono mostrarsi che come amministratori o come magistrati.

Le ordinanze e gli editti proibirono sempre ai giudici, e a tutti coloro che esercitano qualche funzione di giudicatura, od analogo ufficio presso de' tribunali, di rendersi cessionarj di azioni e diritti litigiosi, che sono o ponno esser portati dinanzi a quel tribunale ove esercitano le loro funzioni, sotto pena di nullità, spese, danni, e interessi.

Sì fatta disposizione è richiamata dal progetto di legge; essa è la salvaguardia de' litiganti.

Il giudice è stabilito per terminare le liti e non per farne traffico. Egli non può nè dee intervenire fra i cittadini che come ministro delle leggi, e non come l' agente

dell'interesse, dell'odio e delle altre passioni degli uomini. S'ei vergognosamente discende dal suo tribunale, se prostituisce o abbandona il sacerdozio augusto che esercita per cangiare la sua qualità di officiale di giustizia contro quella di mercatore di diritti ed azioni, egli avvilisce il venerando carattere di cui è rivestito; minaccia collo scandalo del suo procedere interessato ed ostile la tranquillità ed il ben essere delle famiglie, cui dee assicurare co'suoi lumi e colla sua virtù, e cessa d'essere magistrato, nè divien altro che un oppressore, un tiranno.

La proibizione fatta ai giudici di comperare le azioni litigiose è dunque una conseguenza necessaria de'principj religiosi che vegliano alla santità del lor ministero. Molto importa alla società, che coloro cui spetta di render giustizia possano essere rispettati, come se fossero la stessa giustizia.

CAPITOLO III.

Delle cose che possono vendersi.

Tutte le cose che la natura ci offre sono, o commerciabili o non commerciabili.

Tra le cose che sono fuor di commercio bisogna in primo luogo annoverar quelle, cha la provvidenza ha destinate a rimaner sempre ad uso comune, e che non potrebbero cessar d'esser tali senza cessar d'essere quello che sono. Cotali cose non sono certamente suscettibili di divenire l'ogetto d'una proprietà privata, nè possono appartenere a titolo di dominio propriamente detto, a chicchessia, neppure allo Stato il quale, a senso de' giureconsulti, non ne ha che la semplice tutela, e che dee solo garantirne e proteggere la naturale loro destinazione.

La seconda classe delle cose che sono fuori del commercio abbraccia tutte quelle che sono attualmente consacrate ad usi pubblici, e che perciò non appartengono ad alcuno in particolare.

Tutte queste cose non possono mai divenire oggetto di vendita.

Hannovi pure de' beni, che sebbene posseduti a titolo di dominio propriamente detto, tuttavolta non sono in commercio, avvegnachè la legge proibisca di alienarli.

Donde nasce che il progetto di legge nel dichiarare, *che tutto ciò che trovasi in commercio può esser venduto*, aggiunge: *qualora però leggi particolari non ne abbiano proibita l'alienazione.*

Non è lecito scientemente comprare nè vendere la cosa d'altri. Noi abbiamo tolte a questo proposito tutte quelle sottigliezze che si scontravano nel diritto romano. L'atto col quale noi disponiamo di ciò che non ci appartiene non potrebbe essere obbligatorio, se l'acquirente avesse conosciuto il vizio della cosa venduta; imperocchè dal momento che l'ha conosciuto, ignorar egli non puote, che non è lecito di cedere nè di trasferire un diritto che non si ha; ed è contro ogni principio di ragione, che due parti possano con cognizione di causa disporre d'una proprietà che appartiene ad

un terzo, senza la cui saputa esse patteggiano.

Le leggi romane abolivano la vendita dell'eredità d'una persona vivente. La giurisprudenza francese erasi uniformata alla disposizione delle leggi romane. Noi giudicammo importante cosa il conservare una massima essenzialmente utile e buona, dall'umanità stessa dettata.

E' certamente permesso di contrattare su cose incerte, di vendere e comperare ciò che semplicemente si spera; ma fa d'uopo che le incertezze e le speranze che si trafficano non siano contrarie nè ai sentimenti della natura, nè ai principj dell'onestà.

Noi ben sappiamo esservi de' paesi in cui le idee della sana morale sono state talmente oscurate e soffocate da un vile spirito di commercio, che vi si autorizzano le assicurazioni sulla vita degli uomini. (1) Ma in Francia simili convenzioni sono state sempre proibite. Ne abbiamo la prova nell'ordinanza della marina del 1681, la

(1) In Inghilterra, per esempio. Vedi Emerigon *Trattato delle assicurazioni*.

quale non ha fatto che rinovare gli anteriori divieti.

L'uom non ha prezzo; la di lui vita non potrebbe divenire un oggetto di commercio, nè la di lui morte, materia di speculazion mercantile.

Questa sorta di patti sulla vita o sulla morte di un uomo sono odiosi, nè possono essere senza pericolo. La cupidigia che calcola su i giorni d'un cittadino, è sovente vicina al delitto, che può abbreviarli.

La vendita dell' eredità d'una persona vivente è un contratto eventuale sulla vita di questa persona. Essa ha dunque tutti i vizj, tutti i pericoli che fecero abolire il contratto di assicurazione sulla vita degli uomini; ma ne ha ancor di più grandi: dessa ci offre l'affliggente spettacolo d'un parente, od affine snaturato abbastanza per consultare con una tetra ed avida curiosità il libro arcano de' destini, onde formare delle vergognose combinazioni su i tristi calcoli d'una criminosa prescienza, nè temo in dirlo, per osare eziandio di aprire la tomba

sotto i passi d'un consanguineo, o fors'anco d'un benefattore.

Non potendosi vendere una cosa che in quanto essa esiste, la vendita è nulla, ogni qualvolta all' epoca del contratto la cosa venduta più non esiste. Che se ne riman qualche parte, l' acquirente può scegliere o di rinunciare alla vendita, o di richiamare la parte tuttor conservata, ovvero di farne determinare il prezzo.

CAPITOLI IV. E V.

Delle obbligazioni del venditore e del compratore.

Eccoci pervenuti alle obbligazioni che nascono dal contratto di vendita.

Le due principali obbligazioni del venditore sono: di conservare la cosa venduta, e di garantirla.

Il progetto di legge determina il modo del rilascio o consegna secondo la natura delle cose, mobiliari o immobiliari, corporali o incorporali, che si debbono consegnare. Lo stesso fissa i diritti dell'acquirente in que' casi in cui il venditore è in

mora di fare il rilascio. Dichiara inoltre, che in questi casi l'acquirente ha la scelta di chiedere la risoluzion della vendita, o l'immissione al possesso della cosa venduta coi danni e interessi pel pregiudizio che ne ha sofferto.

Non si reputa che il venditore sia in mora di fare il rilascio ogni qualvolta il compratore è in mora egli stesso di pagare il prezzo, ovvero se dopo la vendita è incorso nel fallimento, ovvero in uno stato tale di dejezione da poter seriamente minacciare la sicurezza del venditore.

La cosa venduta dev'essere consegnata nello stato medesimo in cui si trova al momento della vendita con tutti i di lei accessorj. E' compreso tra gli accessorj quanto era destinato in modo permanente all'uso della cosa venduta.

Distinguesi nelle vendite d'immobili fatte con descrizione e stima il caso in cui la risultanza della descrizione e stima riguarda una misura determinata, assegnando in proporzione il prezzo su cadauna misura, dall'altro caso in cui la descrizione e stima riguarda la vendita d'uno o più

corpi determinati, separati od uniti colla stipulazione di un solo prezzo per il totale.

Nella prima ipotesi può accadere una di queste due cose: o che siavi *un deficit* nella descrizione e stima, o viceversa che siavi un eccedente. Avvi un *deficit*? Allora il compratore può esigere che il venditore compia la descrizione e stima portata dal contratto di ciò che manca, o contentarsi d'un ribasso proporzionale nel prezzo. Anche quest' ultimo partito è forzato, se il venditore trovasi nell'impossibilità di corrispondere a quanto mancava nella descrizione e stima. Avvi all'incontro un eccedenza? ed è questa più del ventesimo della predetta descrizione e stima? In tal caso il compratore può scegliere o di fornire il supplimento del prezzo, o di desistere dalla sua compera.

Al contrario nell'ipotesi, in cui la descrizione e stima è legata alla vendita d'uno o più corpi certi, tanto separati che uniti, colla stipulazione d'un prezzo generale pel tutto, questa descrizione non dà luogo ad alcun supplimento di prezzo a vantaggio del

venditore, a veruna diminuzione di prezzo sotto pretesto di un *deficit*, a meno che il *deficit* o l'eccedente non siano di un vigesimo tanto nel più quanto nel meno, considerato il valore totale degli oggetti venduti.

Sarebbe essenziale di fissare in un modo uniforme i gradi d'importanza che dee avere l'eccedente o il *deficit* della descrizione e stima per istabilire fondatamente i diritti rispettivi del venditore e del compratore. Gli statuti variano molto sopra un tal punto. Noi ci siam dichiarati per la pratica più generale.

Abbiamo deciso, che ne' casi di cui parliamo, l'azione di resilire o di supplire al prezzo non debba durare oltre un anno. Questo tempo è sufficiente per riconoscere un errore, che si può ad ogni istante verificare. Una più lunga dilazione produrrebbe troppa incertezza negli affari della vita.

Indipendentemente dall'obbligo di rilasciare la cosa venduta, il venditore dee garantirla.

Questa garanzia ha un duplice oggetto: 1.° di assicurare al compratore il pacifico

possesso della cosa venduta; 2.° di rispondere de' vizj o difetti nascosti, che danno luogo all' azione redibitoria.

La garanzia è di diritto. Essa deriva dalla natura stessa del contratto di vendita. Ma si può convenire che il venditore non vi sia assoggettato. Conciossiachè quivi non trattisi che d' un interesse privato, in materia del quale, ciascheduno può rinunciare al proprio diritto.

Noi abbiamo pertanto previsto il caso in cui l'evento che potrebbe dar luogo all'azione di *garanzia* deriverebbe dal fatto proprio del venditore. Pensammo uniformemente a tutti i giureconsulti che in un simile caso il patto portante dispensa da qualunque garanzia non potrebbe applicarsi; e che quand' anco si stipulasse che il venditore non sarebbe tenuto a rispondere del suo proprio fatto, una tale stipulazione sarebbe evidentemente nulla, siccome contraria alla naturale equità ed a' buoni costumi.

Il progetto di legge determina qual sia l' estensione della garanzia, tanto nel caso di evizione, quanto in quello di vizj o difetti nascosti della cosa venduta. Noi non

entreremo su ciò in dettagli inutili o inopportuni. Colla sola lettura del progetto sarà facile il convincersi, che lo stesso non fa che richiamare delle massime consacrate dalla giurisprudenza di tutti i tempi, e legate ai principj dell'eterna giustizia.

Se le principali obbligazioni del venditore sono di rilasciare la cosa venduta e di garantirla, l'obbligo principale del compratore è di pagarne il prezzo.

Il compratore non può sospendere un tal pagamento se non quando ei fosse in pericolo d'essere evinto. Un sì fatto pericolo lo autorizza a trattenere il pagamento, o ad esigere una sicurtà idonea e solvibile.

Se il compratore è costituito in mora di soddisfare alle sue obbligazioni, il venditore è autorizzato a chiedere la risoluzion della vendita.

Questa risoluzione dee pronunciarsi senza esitanza nel caso in cui il venditore corre il rischio di perdere la cosa ed il prezzo. Non essendovi questo pericolo, il giudice può accordare al compratore un termine ragionevole per liberarsi. Un eccessivo ri-

gore nell'amministrazione della giustizia avrebbe tutti i segnali d'un oppressione tirannica; *summum jus, summa injuria.* Il bene trovasi in mezzo a due estremi, e finisce sempre ove comincia l'eccesso.

Si conviene talvolta che la vendita sarà sciolta *ipso jure* qualora il compratore non paghi il prezzo entro un prefisso termine. Domandasi se in una tal situazione possa il compratore, spirato il termine, utilmente soddisfare alle sue obbligazioni? L'affirmativa è incontrastabile fintantochè questo acquirente non sia posto in mora da un intimazione legale. Vorrebbesi dire ch' ei fosse bastantemente avvertito dal contratto? Ma il rigor del contratto poteva essere raddolcito dalla volontà dell' uomo. Il silenzio del venditore fa presumere la sua indulgenza. Un' intimazion positiva può sola impedire o distruggere una tal presunzione.

Fatta che sia l'intimazione, se il compratore non paga, il giudice non può più accordar dilazioni. Una proroga accordata dal giudice in simile circostanza, sarebbe una manifesta infrazion del contratto. L'equità del giudice non può intervenire se

non

non che quando la circostanza del non pagamento entro il termine covenuto, non è stata formalmente presentata nel contratto, come resolutoria della vendita poichè allora rimane qualche estensione a tale equità.

Quanto finora dicemmo è relativo soltanto alle vendite d'immobili. Che se trattasi di derrate e di effetti mobiliari, la vendita risolverassi *ipso jure* e senza precedente intimazione, a vantaggio del venditore, spirato che sia il termine entro il quale erasi convenuto che il comprator ritirasse la cosa venduta e ne pagasse il prezzo. Troppo chiare sono le ragioni del divario che passa tra le vendite d'immobili, e quelle di derrate ed altri effetti mobiliari. Questi non circolano sempre in commercio collo stesso vantaggio; ed il loro prezzo è soggetto a tante variazioni, che il minimo ritardo può di sovente produrre un irreparabile danno: inconvenienti che gl'immobili non sogliono offrire.

Sviluppando le regole generali sopra le obbligazioni rispettive del venditore e del compratore, noi non abbiam rammentato che i soli principj appartenenti al diritto comune, i quali

sono stati adottati dalle leggi civili di ogni culta nazione; ma non abbiamo omesso di rammentare altresì che le regole generali del diritto che si sono stabilite possono in mille guise modificarsi dalle convenzioni de' contraenti. Il contratto è la vera legge, cui fa d'uopo osservare, eccettochè i patti in esso racchiusi non sieno viziosi in se medesimi, o ne' loro rapporti colla politica dello stato. Allor che chiaro è il contratto, è forza rispettarne la lettera; essendovi dell'oscurità o del dubbio, bisogna decidersi per ciò che sembra più conforme all'intenzione de' contraenti. I patti, ne' quali non è si facile di scoprire questa intenzione debbono interpretarsi contro del venditore, giacchè da lui dipendeva l'esprimere più chiaramente la sua volontà.

CAPITOLO VI.

Della nullità e della dissoluzione della vendita.

La progressione spontanea delle idee e l'ordine naturale di queste ci ha condotti all'esame delle cause e de' modi che possono produrre la nullità o la dissoluzione del contratto di vendita. Non ci siamo creduti in dovere di richiamare le regole comuni a tutti i contratti e che furono di già esposte ne' progetti di legge da voi sanzionati. Ci siamo attenuti a quelle soltanto che sono proprie del contratto di vendita.

Fu sempre lecito di stipulare in una vendita la facoltà del retratto. Questa facoltà consiste nella riserva che fassi il venditore di riprendere la cosa venduta, mediante la restituzione del prezzo pagato, ed il rimborso di quanto è di ragione.

Coll' esercizio di tale facoltà, la vendita si risolve o si annulla.

Noi giudicammo dietro i principj dell'antica giurisprudenza dover autorizzare la sti-

pulazione della facoltà di recupera o sia di retratto. Codesto patto offre al cittadino, od allo sventurato padre di famiglia delle risorse di cui non sarebbe giusto privarnelo. Colla libertà di riservarsi il retratto si può vender senza perdere la speranza di rientrare nella sua proprietà, ed avere opportunamente un soccorso.

Ma anticamente la facoltà di ricatto potea stipularsi per un tempo lunghissimo, ed anco per un tempo illimitato. Quando la si stipulava in questo secondo modo, non si poteva prescrivere; che per il lasso di trent' anni.

Nel progetto di legge viene limitata a cinque anni l'azion di retratto, nè si permette di stipularne la durata per un tempo più lungo.

Non comporta il pubblico bene che di troppo protraggasi un' incertezza che non può che nuocere alla cultura ed al commercio.

Nell'antico regime distinguevasi in materia di ricupera la prescrizione legale dalla convenzionale. La prima si verificava allorchè la facoltà di retratto stipulata per un tempo illimitato non era prescritta che dal

lasso di trent'anni. La seconda verificavasi quando la facoltà di retratto essendo stata stipulata per un tempo convenuto tra le parti, il venditore lo aveva lasciato scorrere senza far uso del suo diritto. Pensavasi nell'ipotesi della prescrizione legale, che l'azione di retratto fosse estinta dalla sola forza di tal prescrizione; ma che nel caso della prescrizione convenzionale si richiedesse che il compratore ottenesse contro il venditore o gli aventi causa da lui, un giudizio di decadenza.

Questa distinzione non ci sembrò che una vana sottigliezza. Qual bisogno v'ha egli di far decadere un venditore da un un'azione che più non esiste? una sì fatta azione, la di cui durata era dal contratto prefissa; puot'ella sopravvivere a se medesima? per qual ragione volere che una parte sia obbligata di riportare un giudizio quando la sua sicurezza è pienamente dalle convenzioni garantita.

Il progetto di legge decide che l'azione di retratto è *ipso jure* estinta dopo il termine convenuto, che non può eccedere un quinquennio.

Il tempo di cinque anni decorre contro qualunque persona, non escluso il minore, salva però ad esso la facoltà di esercitare il suo regresso contro chiunque sia di ragione. Noi dobbiamo altresì rimarcare a questo proposito una differenza tra l'antica pratica, e l'attuale progetto di legge. L'antica pratica distinguendo la prescrizione legale dalla convenzionale, stabiliva che quando il retratto o ricupera estinguevasi per la prescrizione legale, questa non decorresse contro i minori, e che il minorenne non potesse esser colpito che dalla prescrizione convenzionale.

Ad ogni caso, ci parve che la prescrizione tanto legale che convenzionale debba correre contro qualunque persona senza eccezione.

Primieramente codesta regola non può essere in verun sistema dubbiosa, qualora si tratti della prescrizione convenzionale. Conciossiachè in questo caso trattisi dell'esecuzione d'un patto. Ora i patti non possono essere che il risultato e l'opera della volontà. Sarebbe quindi assurdo che un compratore fosse soggetto a cagione d'un

cevento straniero al contratto, ad una pro-
roga, cui egli non avesse voluta, nè accon-
sentita. Quanto alla prescrizione legale, se-
condo il progetto della legge essa si acqui-
sterebbe col lasso di cinque anni, giacchè
il senso dello stesso progetto, l'azion di
ricupera non può avere una più lunga du-
rata. Ora una prescrizione di cinque anni
è una prescrizione abbreviata, che non so-
giacerebbe alle regole delle prescrizioni or-
dinarie.

Nelle prescrizioni ordinarie le leggi han-
no più in vista l'interesse del proprietario
spropriato, che quello di un semplice pos-
sessore o di un usurpatore ambizioso; d'on-
de deriva che le medesime ammettono con
grande favore in questa sorta di prescri-
zioni quanto ne può interrompere il corso.

Nelle prescrizioni abbreviate le leggi per
alcuni riflessi di pubblica utilità hanno più
in vista l'interesse di quegli che può gio-
varsi della prescrizione, di quello che l'inte-
resse della persona alla quale può opporsi la
prescrizione medesima. Quindi gli stessi
minori ponno esser colpiti dalle prescrizioni
abbreviate, avvegnachè i motivi di pubbli-

co bene, che hanno fatto ridurre queste prescrizioni ad un tempo più breve, lottano sempre con vantaggio per le persone, che le leggi si propongono di soccorrere e di proteggere.

Il progetto di legge dopo di avere stabilita la durata dell' azione di retratto richiama alcune regole note sul modo di esercir tale azione, e sulle obbligazioni rispettive del venditore che rientra nella sua proprietà, e del compratore che se ne spoglia.

E' insorta a questo proposito un importante questione; cioè se debbasi o no ammettere la rescissione del contratto di vendita per causa di lesione.

La legge 11, Codice *de rescindenda venditione* l'ammette, allorchè la lesione oltrepassa il giusto prezzo.

Questa legge era adottata in Francia tanto ne' paesi di diritto statuario, quanto in quello di legge scritta.

L'introduzione della carta monetata nel tempo della rivoluzione, ebbe tale influenza sopra tutte le operazioni commerciali, e produsse tanti cangiamenti nel valore rispettivo di tutte le cose, che l'azione re-

scissoria per causa di lesione sembrò incompatibile colle circostanze d'allora.

In seguito prendendo gli affari un corso più regolare, fu proposto di ristabilire l'azion rescissoria; ma vi ebbe qualche contrasto di opinioni. Si rimise la decisione all'epoca della compilazione di un Codice civile.

Il momento è giunto; e trattasi oggidì di sapere se l'azione rescissoria per causa di lesione sarà o no quind' innanzi fissata dalla nostra legislazione civile.

I nostri giureconsulti furono sin ora di unanime parere sulla giustizia di tale azione. Alcuni dottori stranieri, e tra questi qualche Alemanno, hanno spacciata una dottrina contraria a quella de' nostri giureconsulti. Tra questi autori chi attacca nel suo stesso principio l'azion rescissoria, chi sostiene che la lesione, per enorme che sia, non può dar luogo alla rescissione del contratto di vendita. Altri non negano che il principio su cui fondasi l' azion rescissoria sia buono in se stesso, ma che in pratica realizzarsi non possa senza trar seco ogni sorta di pericoli e abusi.

Taluni, più eruditi che accorti, hanno tentato di stabilire che la legge 2. Cod. *de rescindenda venditione*, sulla quale si appoggia tutto il sistema dell' azion rescissoria per causa di lesione, non sia l'opera degl'Imperatori, a' quali la si attribuisce; che questo testo trovisi in contraddizione con tutte le altre leggi romane proclamate nel tempo della repubblica, ed altresì con altre leggi emanate da quegli stessi Imperatori che si suppongono autori della legge in questione.

Noi abbiamo esaminata la questione sotto i diversi punti di vista ch' essa ci offre.

In primo luogo abbiamo sbandite tutte le discussioni di data e di cronologia. Quale è la vera epoca della promulgazione della legge 2. Cod. *de rescindenda venditione?* Per qual motivo è stata promulgata? Vi sono leggi contrarie nella vastissima compilazione del diritto romano? In questi tempi così fatte ricerche sono più curiose che utili. Ci basta sapere che detta legge è compresa nella raccolta di Giustiniano, e ch'è stata costantemente seguita e rispettata tra

noi, e pressochè in tutti gli stati d'Europa. Qual peso adunque potrebbero avere lunghe ed oscure dissertazioni, unicamente relative alla data di questa legge, mentrechè tanti secoli e tanti popoli hanno reso un sì solenne omaggio alla saggezza delle sue disposizioni?

Dire, che ne' più floridi tempi della repubblica non si conosceva punto in Roma l' azion recissoria per causa di lesione, è lo stesso che proporre un' osservazione vana ed inconcludente. Le leggi sono state fatte successivamente secondo i bisogni e le circostanze. L'Orator romano rimarca esservi stato un tempo, in cui niuna legge esisteva contro il parricidio. Ordinariamente una legge nasce da un abuso che si manifesta, e che importa alla società di reprimere. Finchè i costumi governano, vi son poche leggi. I Codici delle nazioni si sviluppano e si estendono a misura che più sentesi il bisogno di far delle leggi per correggere i costumi. Si sono stabilite delle leggi contro il peculato, quando la frequenza di un tal delitto le ha provocate.

Probabilmente anche l' azione rescissoria

si sarà stabilita quando le sorprese o le frodi per l'addietro sconosciute, avranno avvertito il legislatore della necessità che vi era di richiamare la buona fede nelle vendite e nelle compere. Quindi sarebbe assurdo l'indagare un pregiudizio contro la legge 2 al codice *de rescindenda venditione* nell'epoca più o meno antica in cui questa legge può essere stata promulgata. Coloro che credono aver fatta una scoperta cronologica, tutto riferiscono ad essa, mentre ognuno tenacemente si attiene a ciò che sa meglio dietro i calcoli cronologico-storici. Ma il legislatore ed il giureconsulto hanno un dovere assai più importante da adempiere. Eglino non debbono limitarsi a raccogliere ed a conciliare de' testi sparsi quà e là; ma incombe ad essi lo scegliere fra tante idee e massime di legislazione, che apparvero successivamente nel mondo, quelle che più si confanno ai bisogni della società ed al ben essere degli uomini.

In conseguenza lasciamo da parte quanto non concerne il merito delle cose; noi abbiamo unicamente ponderati i principj

che rischiarar possono la nostra determinazione.

Gli autori che attaccano l' azion rescissoria per causa di lesione fin nella sua radice, pretendono che il contratto faccia tutto; che gli uomini non debbano essere ammessi a venire contro del proprio fatto; che giornalmente varj il valor delle cose; ch' esso non sia sovente relativo che alla situazione ed alla convenienza delle persone che vendono e comprano; che sia impossibile di avere una misura fissa e comune; e che quindi sarebbe irragionevole il supporre ed il cercare un *giusto prezzo*, oltre quello che fu convenuto fra i contraenti.

Lontani dal voler attentare al rispetto dovuto alla fede de' contratti, noi non facciamo che rammentar delle regole di equità che lo accrescono; regole anteriori agli stessi contratti, i quali da esse traggono la loro forza principale. Le idee del giusto e dell'ingiusto non sono già unicamente l'effetto delle convenzioni umane; esse le han precedute, e debbono dirigerne i patti. Per lo che i giureconsulti romani, e dopo di

essi tutte le incivilite nazioni fondarono la legislazione civile de' contratti sull'invariabili regole dell'equità naturale.

Ora quali son queste regole?

Voi le avete di già col vostro voto determinate.

Voi avete proclamata la massima, che niuna obbligazione può esistere senza una causa ragionevole e proporzionata. Qual' è dunque il senso, quale l'applicazione di questa massima?

Distinguiamo i contratti di beneficenza dai contratti di reciproco interesse. Esigesi senza dubbio per la validità degli uni e degli altri una causa, poichè la validità della causa si applica indefinitamente a tutte le obbligazioni, a tutti i contratti.

Riguardo a ciò che concerne i contratti di beneficenza, se ne rinviene bastevolmente la causa nel sentimento che li produce. Non si è voluto privare gli uomini del dolce ricambio de' beneficj.

Si può indagare rapporto a questi contratti se la causa è contraria ai buoni costumi, se è lecita o no; ma non si può mai prescindere dal difetto di causa, avve-

gnachè la causa d'un atto di beneficenza si trovi sempre nella beneficenza medesima.

Non è così de' contratti di vicendevole interesse.

La causa di questi si trova, a senso dei giureconsulti, nell'interesse o vantaggio reciproco ch'è come il motivo e la ragion dell'impegno.

Deesi dunque investigare se questo interesse e vantaggio sia reale od immaginario, se sia proporzionato, vale a dire, se esista un ragionevole equilibrio tra ciò che si dà, e ciò che si riceve.

In un contratto di vendita la causa dell' obbligo è rispetto al venditore il cambio d'una cosa qualunque contro una somma di danaro, e rispetto al compratore il cambio del suo danaro contro la cosa che se gli rilascia. Un tal contratto è nella classe de' contratti commutativi; ed il contratto commutativo si definisce per quello con cui si dà una cosa per riceverne l'equivalente.

Da ciò deriva la massima, che non può esservi vendita propriamente detta senza la

stipulazione d'un prezzo; e giacchè questo dev'essere l'equivalente della cosa venduta, fa d'uopo che il prezzo corrisponda al valore della medesima. Essendovi lesione, il contratto manca di causa, od almeno non ne ha una ragionevole e sufficiente riguardo alla parte lesa.

Quindi l'azione rescissoria per causa di lesione ha il suo fondamento nelle massime comuni a tutti i contratti, ed è una conseguenza immediata e necessaria della natura particolare del contratto di vendita.

Si dirà forse: tutto ciò vale in teoria; ma in pratica come conoscere, che il prezzo stipulato in un contratto di vendita sia equivalente alla cosa venduta? Si può forse avere una misura fissa e costante? La situazione rispettiva delle parti, la stessa lor convenienza non potrebbero esigere una misura particolare ed acconcia ad ogni caso, ad ogni contratto?

Perchè dunque la convenzione non dovrà essere l'unica legge delle parti, mentre essa è il più sicuro, anzi l'unico garante delle lor brame reciproche, de' loro mutui bisogni?

Il

Per rispondere esattamente a sì fatte obbjezioni esigesi un certo sviluppo.

In generale il valore di ogni cosa non è che la stima della sua utilità.

Chiamasi *prezzo* quella porzione o somma di danaro, la quale paragonata a questo valore, si stima essergli equivalente.

Si è sempre distinto il *giusto prezzo* dal convenzionale, e ciò con ragione; conciossiachè il prezzo convenzionale ed il giusto prezzo non di rado differiscano l' uno dall' altro.

Il prezzo convenzionale esiste pel solo fatto della convenzione: può non essere che il risultato de' singolari rapporti che inducono i contraenti ad accordarsi tra loro. Il *giusto prezzo* è determinato da rapporti più estesi, che non derivano unicamente dalla situazione particolare, in cui possono per avventura trovarsi due contraenti.

Il prezzo convenzionale non è che l'opera delle private volontà che sono concorse a fissarlo. Il *giusto prezzo* è il risultato dell' opinione comune.

Noi viviamo in società. Non è tutto in

commercio ciò che costituisce la proprietà fra gli uomini nella medesima patria, nella stessa città radunati ed uniti. I metalli o le monete che sono i segni del valor delle cose non circolano sempre nella medesima quantità. La concorrenza de' venditori e de' compratori non è costantemente la stessa. Tutto questo dipende dallo stato e dai bisogni variabili de' venditori. Vero è però che la situazione e le urgenze di tutti, od almeno della maggior parte, differiscono poco se si considerino le cose e gli uomini nello stesso tempo, nello stesso luogo, e nelle circostanze medesime. Perlochè in forza di tale conformità di situazione e di bisogni, l'opinione pubblica ha stabilito una sorta di prezzo comune e corrente che assegna agli oggetti mobiliari od immobiliari un valore quasi certo finchè durano le circostanze medesime. Perciò vedesi giornalmente ne' pubblici fogli delle nostre principali città annunciare il prezzo sì delle merci che degl' immobili.

Avvi dunque per ogni cosa un giusto prezzo distinto ed indipendente dal prezzo convenzionale. Il prezzo convenzionale può

allontanarsi come si allontana realmente dal giusto prezzo quando l'avidità da una parte, ed il bisogno dall' altra, divengono la sola bilancia de' patti o delle convenzioni fra contraenti.

Tanto si riconosce il giusto prezzo indipendente dal convenzionale, che tutti i giorni confrontasi questo con quello onde sapere se un contratto, a cui si dà il nome di vendita, ne abbia veramente i caratteri e la natura. Così, per esempio, si giudica dalla viltà del prezzo stipulato in un atto, che quest'atto presentato come una vendita, non è che una donazion mascherata. Si giudica pure dalla viltà del prezzo, che sotto l'apparenza d'una vendita fatta con facoltà di retratto, si è voluto nascondere un semplice prestito sopra di un pegno. Finalmente la viltà del prezzo si giunge a scoprire se l'abbandono o cession d'un immobile colla clausola d'una rendita vitalizia presenti un contratto oneroso od una pura liberalità.

Or se le leggi presuppongono l'esistenza di un giusto prezzo indipendente dal prezzo convenzionale, quando trattasi di pronuncia-

re sopra le questioni da noi poc'anzi enunciate, come mai potrebbesi non riconoscere questo giusto prezzo quando trattasi di lesione? La lesione non è ella forse un'ingiustizia incompatibile co' principj di equità e di reciprocità, che debbono essere l'anima di tutti i contratti? Non abbiam noi dimostrato ch'essa ferisce la stessa essenza del contratto di vendita? Perchè dunque vorrebbesi rinunciare alla speranza di scoprirla e di farne reintegrare i danni da essa prodotti?

La lesione è in se odiosa ed illecita. Già l'azion rescissoria per causa della medesima è adottata dal nostro Codice civile come un mezzo legale di restituzione. Conciossiachè la lesione semplice fa restituire in intiero i minori, e la legge dichiara non esser eglino restituiti come minori, ma come lesi, *non tamquam minor*, *sed tamquam laesus*.

Allorchè voi adottaste la parte del Codice che riguarda le successioni, avete decretato, cittadini legislatori, che la lesione del terzo al quarto basta per rescindere un

atto di divisione anche tra maggiori passato.

Dunque coll'ammettere nel rassegnatovi progetto di legge la lesione come mezzo di restituzione in intiero contro il contratto di vendita, noi non abbiamo fatto altro che applicare a questo contratto un principio recentemente e solennemente consacrato dai vostri suffragj.

I partigiani del contrario sistema rimarcano esservi una notabilissima differenza tra un atto di divisione ed un contratto di vendita; che un atto di divisione esige una più perfetta eguaglianza tra le parti; che in un atto simile ognuno dee esattamente ritirare ciò che gli appartiene, dovechè nel contratto di vendita, i contraenti si abbandonano in certa guisa a delle speculazioni puramente volontarie, determinate dal bisogno o dalla convenienza del momento. Il perchè si conchiude che i maggiori, i quali sono arbitri delle loro sostanze, e che debbono saper quel che fanno, si ammettono più facilmente a querelarsi d'essere stati lesi. Aggiugnesi che se l'azione rescissoria per causa di lesione potesse esse-

re ammessa in materia di vendita, accaderebbe sovente di favorire un venditore, il quale dopo essersi assicurato col suo contratto un soccorso in danaro, a cui sarebbe debitore del ristabilimento de' suoi affari, non temerebbe punto di agire in seguito contro il di lui proprio fatto, prendendosi giuoco della stessa fede de' suoi impegni. Oltracciò le proprietà sarebbero troppo incerte, nè vi avrebbe nulla di fisso nel commercio sociale. L'interesse pubblico, la sicurezza de' contratti, e de' patrimonj esigono dunque che una vendita non possa rescindersi per causa di lesione.

Cotali obbjezioni sono visibilmente dettate dallo spirito di partito, che non considera mai le cose con una certa estensione, e che nelle sue operazioni si getta ordinariamente da un solo lato, perdendo di vista tutti gli altri.

Conveniamo esservi del divario tra un atto di divisione ed un contratto di vendita. Richiedesi una più esatta eguaglianza tra i codividenti che tra i venditori ed i compratori, ma tal differenza non è mai stata ignorata. Le leggi che ammisero l'azion re-

scissoria negli atti di ripartizione e ne' contratti di vendita esigevano soltanto una lesione dal terzo al quarto per far rescindere gli atti di divisione, mentre richiedévano una lesione più forte, come per esempio, d' oltre la metà del giusto prezzo per far rescindere un contratto di vendita. Fa d'uopo certamente osservare l'eguaglianza negli atti di divisione; ma ov' è quel contratto in cui sia permesso di non conservare la buona fede, o di non osservar la giustizia?

Non si può ripetere mai abbastanza che i contratti di vendita non sono che speculazioni determinate dal bisogno o dalla convenienza. Spiegiamoci una volta per sempre sopra di questo punto. Noi lo abbiamo già detto: in materia di vendita si chiama generalmente bisogno o convenienza del venditore, quel bisogno ordinario che ha ogni venditore di vendere per aver del danaro, che gli convien meglio che la sua mercanzia od il suo immobile; chiamasi bisogno o convenienza del compratore, il bisogno che ha ogni compratore di comperare per

avere un immobile od una merce, che gli convien meglio del suo danaro.

Ma l'avidità di arricchirsi ad altrui spese non potrebbe mai essere un bisogno nè una convenienza legittima per chicchessia. E' certamente cosa naturale il voler vendere a caro prezzo, e comperare a buon mercato; questo è ciò che le leggi civili di ogni nazione riconoscono allorchè dichiarano esser permesso, fino ad un certo punto, tanto ad un venditore che ad un compratore di raggirarsi a vicenda, *se se invicem circumvenire* affin di ritrarre dalla positiva lor situazione il miglior profitto possibile; ma non bisogna però stender tropp' oltre questa specie di permissione o di tolleranza.

Il giusto prezzo delle cose non consiste in un punto indivisibile; esso ci si dee presentare con una certa estensione morale. Due cose, comechè della stessa specie, non sono mai assolutamente, nè matematicamente simili. Il vantaggio che si può ricavare dalle stesse cose non è mai esattamente lo stesso per ogni venditore e compratore. Sarebbe quindi impossibile di partire nella

fissazione del giusto prezzo da una regola assoluta ed invariabile in tutti i casi; ma qualora si voglia consolidare il regno della giustizia, non bisogna permettere di allontanarsi troppo da questo prezzo comune, cui l'opinione regola, e che si denomina giusto prezzo, avvegnachè desso sia il risultato equo e concorde di tutte le volontà e di tutti gl' interessi.

La lesione risulta dalla differenza esistente tra il prezzo comune o sia il giusto prezzo, ed il prezzo convenzionale.

Ogni lesione scientemente praticata è un' ingiustizia agli occhi della morale, ma non potrebb' essere per ciò un mezzo di restituzione agli occhi della legge. La virtù è l'oggetto della morale; quello della legge è piuttosto la pace che la virtù. Se la minima lesione bastasse per disciogliere la vendita, vi sarebbero tra gli uomini quasi altrettante liti quanti si farebbero acquisti; ed è appunto per evitare questo inconveniente generale, che le leggi romane avevano creduto dover chiudere gli occhi sopra alcuni inconvenienti particolari, e prendere una specie di mezzo tra le regole di

una giustizia sommamente esatta, e le speculazioni odiose della cupidigia umana. Sì fatte leggi avevano in conseguenza abbandonato intieramente alla libertà del commercio l'intervallo che passa fra il giusto prezzo e la lesione d' oltre metà di questo prezzo, intervallo nel quale il venditore ed il compratore hanno la facoltà di gabbarsi a vicenda. Nel nuovo progetto di legge noi portiamo più lungi le nostre viste; noi esigiamo che la lesione ecceda i sette dodicesimi del giusto prezzo; ma è forza convenire, che quando si giunga a provare una lesione sì enorme non si può tollerarla senza rinunciare ad ogni equità naturale e civile.

Importa poco il riflettere potersi dare de' casi, in cui un venditore il quale non avrebbe alcuna risorsa se non vendesse, trova nel modico prezzo che se gli offre un soccorso bastevole ad incominciare la sua fortuna, od a ristabilirla. Queste sono delle circostanze straordinarie sulle quali mal si potrebbe fondare un piano di legislazione. Per lo più un compratore avido abusa della miseria e della infelice situazio-

ne del suo venditore per ottenere a vil prezzo una proprietà carpita, per così dire, all' infortunio ed alla disperazione.

Aggiungeremo che per giudicare se un contratto sia lesivo o no, convien confrontare il prezzo colla cosa, e non con delle circostanze accidentali e fortuite che punto non fanno parte del prezzo. La vendita non è ordinariamente un contratto di sorte; lo diviene allora solo ch' essa si aggira su cose incerte, ed in tal caso l'azione rescissoria per causa di lesione non ha luogo. Ma ogni qualvolta la vendita si aggira sopra una cosa certa e determinata, sarebbe un assurdo che invece di giudicare del prezzo stipulato dal valore della cosa venduta, si fosse ammesso ad opporre circostanze singolari e straordinarie, che non possono avere conseguenze certe e calcolabili, e che sono affatto estranee al contratto.

Pretendesi che i maggiorenni debbano saper ciò che fanno, che non si debba presumere ch' essi vengano lesi, e che quindi non debbano sotto pretesto di lesione contravvenire alla fede de' loro impegni.

Nell' udire sì fatte obbjezioni direbbesi

che non debbono mai ascoltarsi i maggiorenni nelle loro querele. Abbiamo però veduto che secondo il Codice civile, eglino sono ascoltati eziandio per causa di lesione quando si lagnano dell'ineguaglianza corsa a lor pregiudizio in un atto di divisione.

In tutti i contratti il dolo, l'errore, un timor grave sono per disposizione precisa delle nostre leggi de' mezzi legittimi e sufficienti per far restituire in intiero i maggiori. Ora la lesione tale quale la fissa il progetto perchè possa divenire un mezzo di restituzione, deve equivalere al dolo. I giureconsulti romani chiamavano la lesione oltre dimidiaria un dolo reale, *dolum reipsa*; vale a dire un dolo provato non da semplici presunzioni, ma dalla cosa medesima.

Non dissimile fu il linguaggio che tennero i nostri giureconsulti francesi (1). Dumoulin parlando di chi è leso oltre la metà del giusto prezzo, dice che si può, anzi che si dee riguardarlo pel solo fatto d'una tale lesione come ingannato, *deceptus ultra dimidiam partem*.

---

(1) Dumoulin nel suo trattato *De Usuris*.

In più testi del diritto la lesione *oltre dimidiaria* è presentata più come una frode, che come una semplice lesione. *Non læsio sed potius deceptio.* Sotto questo medesimo punto di vista fu dessa presentata da sei o sette de' nostri antichi Statuti, i quali invece di servirsi del semplice vocabolo di lesione hanno impiegato quello d' *inganno d' oltre metà.*

Sarebbe dunque un autorizzare il dolo e la frode se si ricusasse di ammettere l'azione rescissoria nel caso d'una lesione sì enorme qual' è quella che viene enunciata nel progetto di legge, e ch' è più *che oltre dimidiaria.*

Di più; perchè il dolo, l'errore, e la tema sono mezzi di restituzione pegli stessi maggiori? Perchè tra le altre ragioni presumesi che non vi intervenga un vero consenso per parte di quegli che s' inganna o che viene ingannato, *errantis aut decepti nullus est consensus.* Potrebbesi forse dire che colui il quale enormemente vien leso avesse aderito al contratto se avesse conosciuta una tale lesione, ovvero se fosse stato bastantemente libero per non soffrirla?

Tali sono gli ordinarj effetti del dolo dell' errore, e della tema. In ultima analisi tali effetti riduconsi ad una lesione che le leggi vogliono prevenire od almen riparare, proteggendo i cittadini contro ogni rete insidiosa che potesse esser lor tesa. Come dunque in qualsiasi ipotesi, potrebber le leggi mirare con indifferenza un cittadino leso al di là d' ogni limite, ed in un modo che provi evidentemente qualche error, qualche frode?

La maggiore età del contraente leso dovrà ella impedire che non se gli assicuri l' azione redibitoria pei vizj nascosti della cosa venduta, un' indennità ragionevole per le servitù non apparenti che gli saranno state occultate, o pel difetto di descrizione e stima che fosse di un ventesimo superiore o inferiore alla descrizione e stima annunciata nell' atto di vendita? In cotal guisa non si viene forse a soccorrere un maggiore che trovisi in tutte queste occorrenze? Come dunque pensar si potrebbe che un maggiore che soffre una lesione più che *oltre dimidiaria* non abbia alcun diritto alla vigilanza e protezion delle leggi? Forsechè

avrebbesi più premura di riparare un minor male di quello che un mal maggiore?

Noi sappiamo che in generale i maggiori si presumono avere tutta la maturità conveniente per vegliare su i loro proprj interessi. Ma la ragione segu'ella in ogni uomo i progressi dell' età? oggigiorno si è maggiore agli anni 21. Noi abbiamo ecceduto a questo riguardo i termini fissati dalla nostra antica legislazione. Ora credesi forse che un giovane di 21 anni sia nell' istante metafisico in cui la legge dichiara la sua maggior età, quello precisamente ch'ei potrà divenire un giorno per l' abitudine degli affari e per l'esperienza del mondo? Oltre di che i maggiori ponno essere assenti, ed allora eglino sono obbligati a riportarsi ad un procuratore costituito. Altri sono vecchi od infermi: si può abusare della lor debolezza, e sorprendere la lor buona fede.

Ve n'ha pur di quelli che ponno essere travagliati da qualche passione, per cui non riesca difficile il carpir loro degli atti, che secondo il linguaggio de' giureconsulti, sono simili a quelli della demenza, *quasi non sanae mentis*. Non solamente si dee proteggere gli

uomini contro degli altri, ma eziandio contro essi stessi.

Qualunque maggiore che soffra un danno grave non è egli autorizzato a chiederne la riparazione? Non è forse questo nella natura e nello spirito di tutte le leggi?

Ma, dicesi, se si accorda a' maggiori l'azione rescissoria per causa di lesione, tutte le proprietà saranno incerte, nè vi sarà più sicurezza nel commercio sociale.

Rispondiamo in primo luogo che una tale obbjezione nulla prova, appunto perchè prova troppo. Conciossiachè dandole pure tutta l'estensione di cui fosse suscettibile, sarebbe d'uopo abolire tutte le azioni di nullità, tutte quelle che fondarsi potrebbero sul dolo, sull'error, sul timore, e sulla violenza; converrebbe proscrivere generalmente tutti i mezzi pe' quali si può impugnare un contratto di vendita, giacchè tutti questi mezzi tendono a rendere le proprietà più o meno incerte nelle mani de' compratori.

In secondo luogo il progetto di legge assumendo l'azion rescissoria a motivo di lesione, limitolla alle sole vendite di beni

immobili. Esso dichiara che la vendita degli effetti mobiliari non comporta una simile azione. Facilmente si scorge come i frequenti trasporti degli effetti mobiliari, e l'estrema variazione de' prezzi di tali effetti renderebbero impossibile un sistema rescissorio per causa di lesione nella vendita e compera di simili oggetti, a meno che non si volesse introdurre uno scompiglio generale in tutte le relazioni commerciali, e che non si volesse arrestare il corso delle operazioni giornaliere della vita sociale. In sì fatte materie convien fare più caso della libertà pubblica del commercio di quello che dell'interesse particolare di alcuni individui. Diversa è la cosa riguardo agl'immobili; il loro prezzo è più costante e la loro circolazione è certamente men rapida. Certi immobili appartengono lunghissimo tempo allo stesso proprietario; nè sortono quasi mai dalle mani del possessore se non che in via di successione. Quante famiglie vi sono nelle quali parecchie generazioni dividonsi per lungo tempo il medesimo patrimonio? Si può dunque e si deve, quando si tratta d'immobili, dimostrar più premura in ripa-

rare la lesione o l'ingiustizia cui può subire un cittadino, che nel proteggere la cupidigia d'un altro.

Nell' antico governo ammettevasi l'azion rescissoria eziandio per gli oggetti mobiliari quando questi erano preziosi.

Abbiamo creduto conveniente di eliminare codesta eccezione, perchè poteva apportar troppe augustie ed intralciamenti nella circolazione degli effetti mobiliari, e produrre delle discussioni troppo arbitrarie per sapere se un oggetto sia più o meno prezioso. Noi abbiamo assolutamente limitata l'azione rescissoria alla vendita delle cose immobiliari. Si obbietterà forse, che se l'azione rescissoria circoscritta alla vendita degli immobili non è punto pregiudizievole al commercio propriamente detto, lo può bensì essere all'agricoltura per quella specie d'inazione in cui si mantiene un nuovo proprietario, il quale nulla osa intraprendere allorchè teme d'essere evinto.

Noi rispondiamo ch'era possibile di concepir tai timori quando l'azione rescissoria durava dieci anni. Ma il progetto di legge non le dà più di due anni contando dal dì

della vendita. Questo termine è sufficiente a fare che detta azione possa essere utile a quegli che ha il diritto di esercitarla; ed è abbastanza certo perchè l'agricoltura non abbia molto a soffrire da una dilazione, che lungi dall'opporsi alle intraprese del nuovo proprietario, non gli lascia che il tempo conveniente per prepararle.

Gli scrittori i quali sono d'avviso, che l'azione rescissoria a motivo di lesione non debba essere ammessa, si fondano su i pretesi pericoli della pruova cui è forza ricorrere per comprovar la lesione.

Ma qual'è mai questa prova che tanta inquietudine inspira? la stima de'periti. Nulla di men sicuro, dicesi, di questa stima. Si sa bene come operino i periti. Ogni parte ha il suo; chiamasi un terzo, la di cui opinione decide. Così le proprietà sono a disposizione di un solo.

Approvando simili obbiezioni, non vi saria sicurezza se non che per uomini ingiusti e malvagi. Imperciocchè trattandosi di dolo personale che annulla tutti i contratti, direbbesi che non se ne dovrebbe ammettere la querela per non potersi provare il

dolo personale col mezzo de' testimonj che forma la più incerta e la più pericolosa di tutte le pruove. Si toglierebbero immantinenti tutti i mezzi di ricorso contro l'ingiustizia, si assicurerebbe l'impunità di tutti i delitti; e ciò per mancanza d'una pruova che potesse bastantemente assicurar l'innocenza.

Fortunatamente, voglia o non voglia, è forza che gli affari procedano, e siamo costretti per necessità a rintracciare non un meglio ideale, ma il bene possibile, e che ci sembra offrire la minor somma d'imperfezioni e d'inconvenienti.

Che se la pruova testimoniale trae seco molti pericoli, quanti più non ne trarrebbe l'impunità de' delitti? Quindi si è posta maggior attenzione a questi che a quelli.

Sarebbe certamente desiderabile che si potesse provar per iscritto tutto quello che interessa di provare. Ma la forza delle cose vi si oppone. La scrittura accompagna soltanto quelle convenzioni o quelle cose che sono suscettibili d'una certa pubblicità. Le colpevoli si nascondono e non si scrivono. La prova testimoniale è la prova naturale de' fatti. La dichiarazione o sia rap-

porto de' periti è la prova naturale di tutto ciò che richiede in certe materie il giudizio o il parere delle persone dell'arte.

Nelle cause di lesione le prove in iscritto non sono escluse. Si possono somministrare delle investiture di affitto, de' documenti domestici, degli atti ed altri titoli che sarebbe inutile di enumerare. Contuttociò conveniamo che la stima de' periti in un caso simile è la vera pruova.

Che può temersi da sì fatta pruova? essa è molto meno incerta che quella per testimonj. Il solo garante della sincerità d'una deposizione è la buona fede e la memoria del deponente. Un testimonio può esser corrotto o subornato, oppur avere poca memoria. I fatti su i quali ordinariamente si attesta, sono per lo più fuggitivi, nè lasciano dietro a se alcuna traccia. Quindi in materia di prova testimoniale la natura stessa delle cose che hanno a provarsi aumenta i pericoli della prova.

La stima de' periti all'opposto non può andar soggetta a simili inconvenienti. I periti sono una specie di magistrati abituati nelle loro funzioni, e che hanno bisogno

di conservarsi la confidenza. Essi sono obbligati di motivare le lor decisioni. Se s'ingannano o se vogliono ingannare, tanto il loro errore che la lor frode non possono rimanere celati. Essi hanno sempre una norma sicura nelle loro operazioni. Dovendo eglino decidere se vi è stata lesione in un contratto di vendita hanno sott'occhio l'immobile ch'è il soggetto della stima, e quindi possono confrontarlo facilmente col prezzo stipulato nel contratto, e colle circostanze che fissano il giusto prezzo, e che son garantite dall'opinione comune sostenuta da quanto le località rispettive possono offrire di esperienza e di lumi: quindi non v'ha niente di più sicuro.

La legge sulla proprietà da voi testè decretata porta che nel caso in cui la pubblica utilità esiga di avocare de' fondi di particolar pertinenza, diasi al privato proprietario che se ne spoglia, un giusto e preliminare compenso. Ora questo giusto compenso o sia indennità non da altri viene fissata che da periti mediante il loro rapporto e stima.

Tutto dì si ricorre, trattandosi di una

divisione da farsi in una eredità, o della rescissione d'un riparto già fatto, alla stima de' periti, che sola può far conoscere il vero valor degl'immobili che sono stati o saranno l'oggetto della divisione o riparto.

La stima de' periti è altresì giornalmente praticata in que' casi ne' quali si viene evinto di un immobile e che si chiede il rimborso de' fattivi miglioramenti.

Noi non finiremo se tutti enumerar volessimo i casi ne' quali è utile o necessario l'intervento de' periti.

Perchè dunque concepir degli allarmi sul preteso pericolo della perizia quando si tratta d'una causa di lesione, mentre non si avrebbero le stesse inquietudini per questo genere di prova nelle frequenti occasioni in cui essa è di un sì grand' uso?

Il progetto di legge indica altronde tutte le precauzioni che impedir possono l'abuso dell' azione rescissoria. Esso esige una specie di giudizio preparato sullo stato della lite, vale a dire, sul punto di sapere se le circostanze apparenti presentino o no alcuni dubbj abbastanza fondati per destare ne' giudici il desiderio di ritrarre maggiori

lumi, e di ammettere l'attore in causa di lesione a tutti i generi di pruove di cui può essere suscettibile la materia in questione. Tanto è il rispetto che si dimostra per la santità de' contratti e per la sicurezza del commercio, che si tratta una questione rescissoria colla medesima circospezione e cautela come se fosse una questione di Stato.

Oltracciò si munisce la pruova periziale di tutte le formalità che possono assicurarci sull'interesse della giustizia e della verità. I trè periti debbono eleggersi al tempo stesso, ed essere nominati *ex officio* dal giudice o dal consenso reciproco delle parti. *Essi debbono unitamente operare, stendendo un solo processo verbale, e non formando che un solo parere a pluralità di voci.*

Essendovi discrepanza tra loro, il processo verbale ne conterrà i motivi, senza che sia permesso di manifestare l'individuo loro parere.

In cotal modo i periti si trovano assoggettati alle medesime regole ed allo stesso secreto cui soggiaciono i giudici. Si può

dunque offrire alle parti miglior garanzia contro gli abusi reali o immaginarj ch' elleno potesser temere?

Nell' antica giurisprudenza era incerto se l'azion rescissoria per causa di lesione dovesse competere tanto all' acquirente che al venditore, ovvero a questi soltanto. Le corti sovrane eran discordi su ciò; quindi contrarietà di decreti. Il progetto di legge dichiara che il solo venditore potrà esercitare l'azione rescissoria per causa di lesione. Si giudicò con ragione che la situazione di quegli che vende può inspirar de' timori sempre estranei alla situazione di quegli che acquista. Si può vendere per bisogno, per necessità. Ripugnerebbe all' equità ed al buon senso, che un avido compratore potesse approfittare della miseria di un uomo, o del suo stato di penuria per affrettarlo a compiere la sua rovina, cercando di arricchirsi delle sue spoglie. Non così aver si possono gli stessi timori per l' acquirente. Non si sforza mai alcuno a comprare, e si è sempre presunto esser negli agi quando si fa un qualche acquisto.

Allorchè un venditore avrà esercita l'a-

zion rescissoria per causa di lesione, e che questa azione sarà stata ammessa, competerà all' acquirente la scelta o di abbandonare la cosa o di tenersela, dando un supplimento di prezzo. Questo supplimento consiste in quanto mancava per giugnere al giusto prezzo, e dev'essere pagato colla deduzione del decimo del prezzo totale. Si scorgono facilmente i motivi che hanno dettate queste due disposizioni. La prima che dà al compratore il diritto di abbandonare la cosa o di pagare il supplimento del prezzo, ha in ogni tempo esistito, essendo essa un omaggio reso alla fede de' contratti. Fu sempre di massima che quando un contratto non è *ipso jure* nullo o non è affetto che da un vizio che si può riparare, sia d'uopo di lasciare alle parti tutti i mezzi di adempiere ai loro impegni, riparando tutto ciò ch' è vizioso od ingiusto, e rispettando quanto non lo fosse.

La seconda disposizione che noi discutiamo, e che vuole che l'acquirente nel caso che si ritenga la cosa paghi il supplemento del giusto prezzo colla deduzione però del decimo riguardo al prezzo totale,

presenta una decisione affatto nuova, poichè altre volte non si facea luogo a simile deduzione; ma noi abbiamo stimato ch'ella fosse equa, avvegnachè la perizia non essendo suscettibile d'una precisione matematica, non si può adottarla con un rigore che supponga una sì fatta esattezza.

L'azione rescissoria non ha luogo nelle vendite che a norma della legge si fanno coll' autorità giudiziale. Allorchè questa si frappone tra gli uomini, essa allontana ogni sospetto di sorpresa e di frode, e lor garantisce la maggior sicurezza.

Del resto un venditore non può anticipatamente rinunciar col contratto al diritto di querelarsi della lesione, neppure col pretesto di far dono del di più che gli costa al compratore. Un tal patto sarebbe contrario alla morale; mercecchè deriverebbe sovente dal dolo e dalle versuzie di un acquirente sleale, che carpirebbe questa sorta di desistenza prematura all' infortunio ed alla miseria.

Oltre a che, autorizzar ne' contratti di vendita la rinuncia all' azione rescissoria, sarebbe un distruggere sì fatta azione. Ogni

acquirente pretenderebbela, e la legge non avrebbe prestato che un troppo debole ed illusorio soccorso all'infelice ed all' oppresso.

Da quanto abbiam detto finora risulta che l'equità, che la sana morale non permetteranno di escludere dal nostro Codice civile l' azione rescissoria per causa di lesione.

Indarno si allegherebbe che le leggi a questo riguardo non produrranno altro che liti senza prevenir le ingiustizie, poichè se queste ebber luogo e l'avranno mai sempre in onta alle leggi, senza di queste leggi esse non avrebber confine. E' un giudicar male de' buoni effetti d' una legge fermandosi solo a contemplare il male ch'essa reprime senza occuparsi di quello ch' ella previene. Vi sono sempre de' delitti da punire; dunque le leggi non impediscono sempre il delitto. Ma non ponete alcun argine al torrente dei vizj, de' delitti e delle passioni, e vedrete allora qual sia la forza invisibile che le leggi esercitano sulle azioni degli uomini.

Se fosse una sol volta permesso d'ingannare impunemente allorchè si contratta o

patteggia co' suoi simili, se la più enorme lesione non potesse denunciarsi utilmente, non vi sarebbe più pudor nè ritegno ne' pubblici impegni. Il più forte detterebbe la legge al più debole. La morale sbandita dalla legislazione, lo sarebbe ben presto dalla società. Disingannìamoci, se qualche volta i costumi suppliscono alle leggi, assai più di sovente le leggi suppliscono ai costumi. La legislazione e la giurisprudenza sono come canali, dai quali le idee del giusto e dell' ingiusto scorrono e si diffondono in tutte le classi de' cittadini.

Si ripeterà forse che l' interesse pubblico esige che non siavi veruna incertezza nei possessi e nelle proprietà legittimamente acquistate? Ma l' interesse pubblico non esige forse del pari che niuno sia perfido e ingiusto nella maniera di acquistarle?

Lasciando anche da parte i principj della morale, e parlando con quelli dell' economia civile e politica, qual' è il vero interesse pubblico e generale? Non consiste fors' egli nella conservazione di un saggio equilibrio e di una giusta proporzione tra le cose ed i segni che le rappresentano?

E' florido uno stato quando il danaro vi rappresenta bene tutte le cose, e quando tutte le cose rappresentano bene il danaro. Ciò non si verifica che quando con un tal valore in immobili od in merci si può, ogni qualvolta lo si desideri, acquistare un valore proporzionato od equivalente in danaro.

Se le leggi favoriscono un acquirente avido e ingiusto, le cose che appartengono al venditore non rappresentano sufficientemente il danaro, perchè egli può essere spogliato di tutto, non ricevendo per le cose ch' ei lascia che un miserabile prezzo infinitamente inferiore al loro valore.

Abbiamo quindi creduto che una legge la quale ristabilisca l'azione rescissoria per causa di lesione sia non meno favorevole alla sana politica che conforme alla buona morale. Forsechè circostanze le più imperiose non c' invitano tuttora a far rientrare il commercio in seno alla probità, alla giustizia ?

CAPITOLO VII.

Della licitazione od incanto.

Dopo esserci occupati del contratto di vendita in generale, noi abbiamo fissata la nostra attenzione sopra un modo particolare di vendita che chiamasi *licitazione.*

La licitazione ha luogo allorchè trattasi di una cosa comune a più persone, la quale è impossibile o assai difficile di dividere, e che si dee vendere, avvegnachè alcuno de' condividenti o de' comproprietarj non vuole adattarvisi pagando agli altri ciò che rispettivamente loro perviene.

Questa specie di vendita fassi agl' incanti. La cosa si aggiudica al comproprietario, al condividente od all' estraneo che viene ammesso ad incantare. Dividesi il prezzo tra quelli che hanno diritto alla cosa.

Ognuno de' condividenti o comproprietarj è autorizzato a chiedere che vengano chiamati all' incanto anche gli estranei, affinchè siavi un concorso maggiore di offerenti, e se ne possa trarre un miglior partito.

Essendovi de' minori interessati, allora il concorso degli estranei è indispensabile.

Le formalità da osservarsi nella licitazione sono altrove spiegate.

CAPITOLO VIII.

Della trasmissione de' crediti ed altri diritti incorporali.

Indipendentemente dalle cose mobiliari o immobiliari, avvi una terza specie di beni, quella cioè *de' crediti ed altri diritti incorporali.*

Questa specie di beni è mera creazione dell' uomo, è l' opera delle sue mani. Essa è in commercio al pari delle altre cose. Può essere in conseguenza venduta, cessa, e trasferita. Il progetto di legge determina il modo di rilascio o consegna ed i casi di garanzia. Lo stesso richiama a questo proposito delle massime troppo note perchè siavi uopo d' indicare i motivi di saviezza e di equità su cui sono fondate.

Secondo le leggi romane, il debitor dei diritti, delle azioni, o de' crediti in contenzione ceduti ad un terzo, aveva il diritto di redimere la cessione, e di farsi surrogare al cessionario, rimborsandogli unicamen-

camente le somme pagate, unitamente agl' interessi datando dal giorno del pagamento.

Questa disposizione legale era diretta contro quegli uomini ingordi delle altrui sostanze, i quali comperano e mercano liti ed azioni per vessare un terzo, o per arricchire se stessi alle sue spese.

La giurisprudenza francese aveva su questo punto adottato il diritto romano. Fummo d'avviso di consacrare nel progetto di legge una pratica cui la ragione e l'umanità c' invitano a conservare.

Abbiamo simultaneamente indicati i casi ne' quali la regola che viene ad essere stabilita cessa d'essere più applicabile. Questi casi son tutti quelli in cui non si riporta la cessione di qualche diritto litigioso se non se a fine di mantenere se stesso in qualche diritto acquistato.

Quindi la regola non può essere applicata alloraquando la cessione è riportata da un coerede o comproprietario del diritto ceduto, da un creditore che la prende in pagamento di ciò che gli è dovuto, ovvero dal possessor della cosa o del fondo soggetto al diritto litigioso.

Voi ben scorgete, cittadini legislatori, la cura che noi abbiamo posta in conservare dell'antica nostra giurisprudenza sui contratti di vendita quanto eravi d'utile ed opportuno, e nel modificare tutto ciò che poteva non convenire alle circostanze presenti. Non basta fare delle buone leggi, bisogna farne di convenienti ed acconcie.

Nel sanzionare il progetto che vi si è assoggettato, voi avrete fissate le regole che garantiscono i patti, la forma e l'esecuzione del più importante di tutti i contratti, di quello in breve ch'è l'anima di tutte le nostre relazioni commerciali. In ogni legislazione civile vi sono delle cose tutte proprie del popolo, per cui dessa è fatta; ma quando si pubblicano delle massime sopra oggetti che appartengono al Codice di tutti i popoli, si travaglia per la felicità ed il ben essere della società generale degli uomini, e diveniamo per così dire, i legislatori del mondo.

Questi motivi furono esposti dal consigliere di stato Portalis.

RAPPORTO

Fatto al Tribunato li 22 ventoso dal Citt. FAURE *a nome della sezione di legislazione.*

Sul progetto di legge relativo alla vendita.

TRIBUNI:

Il progetto di legge di cui sono incombenzato di presentarvi l'analisi è destinato a formare il titolo VI del libro III del Codice civile. Esso ha per oggetto il contratto di vendita.

Questo contratto è d'un uso sì frequente e così necessario, che non avvi persona a cui le disposizioni d'una tal legge possano essere indifferenti. Tanto maggiore è l'interesse che le medesime inspirano, quanto che i principj che le hanno dettate debbono essere impressi nel cuore di tutti gli uomini: i principj dell' equità. Le stesse modificazioni che sembrano essere l' unico appannaggio del diritto positivo non sono che mezzi di prevenire l'abuso di certe regole,

le quali per essere troppo generali sarebbero nella illimitata loro applicazione assai più dannose che utili.

Il contratto di vendita deriva da quello di cambio. Questa incontrastabile verità dimostrata dalla ragione egualmente che dalla storia è rammentata nella raccolta delle leggi romane al primo articolo del titolo del Digesto relativo al contratto di vendita.

Prima che i segni monetarj fossero conosciuti, nulla potevasi ottenere senza dare in iscambio qualche oggetto particolare. Ma ben di sovente un tale oggetto era inutile al possessore della cosa richiesta, e bene spesso non se gli poteva offrire quello che era a lui necessario. Quando pure lo si poteva, di rado le cose erano d'un eguale valore; conveniva ricorrere a delle stime, sostituire altri oggetti in supplemento: nuova sorgente d'imbarazzi e di difficoltà.

Accresciutasi la popolazione e dilatato il commercio, i semplici e indispensabili oggetti di natural sussistenza più non bastarono ad appagare le ognor crescenti voglie degli uomini. Gli articoli di lusso, di piacere, e di capriccio divennero altrettanti

bisogni, e fu quindi impossibile di non adottare i segni rappresentativi di tutti i valori, voglio dir le monete. Dacchè questi segni ebbero un valor fisso, si è potuto procurare con essi ogni sorta di beni mobili e immobili, e questo necessario espediente produsse il miglior risultato negli abituali rapporti degli uomini tra loro. Con questi segni nacque il contratto di vendita, che si rese ben tosto comune ed agevole, quanto raro e difficile era prima quello del cambio.

La forma del contratto di vendita, i diritti che ne derivano, le obbligazioni che ne scaturiscono, sono regolati dalla legge civile.

Tale è la materia del progetto di legge assoggettato al vostro esame.

Il progetto di legge incomincia dalla definizione del contratto di vendita; io debbo riferirne il testo letterale, giacchè in una definizione ogni vocabolo esige i più maturi riflessi. Quella del progetto ha il doppio merito della precisione e della esattezza.

» La vendita è una convenzione in virtù

» della quale uno si obbliga a consegnare
» la cosa e l'altro a pagargliene il prezzo. »

Da tale definizione risulta che tre punti essenziali concorrono insieme a costituire la vendita; cioè, la cosa, il prezzo, ed il consenso. Convenuto che siasi della cosa e del prezzo, la vendita è perfetta. Il compratore diviene proprietario dell'oggetto venduto, ed il venditore cessa di esserlo. Dessa è perfetta, tuttochè il venditore non abbia ancora consegnata la cosa, nè il compratore pagato il prezzo.

Devesi ciò non pertanto osservare che il compratore non acquista la proprietà di diritto se non se in riguardo del venditore. Le convenzioni non obbligano che coloro tra i quali son fatte. Questa regola estendesi a qualunque sorta di contratto. Dunque nessuna obbligazione derivante da vendita può essere pregiudicievole a' terzi, che non vi hanno avuta parte, e che fossero autorizzati a reclamare qualche cosa.

Secondo il progetto si può vendere con facoltà di recupera o sia di retratto come senza di essa: si può vendere colla condizione di non essere obbligato di consegnare

la cosa se non che in un tempo determinato. La stessa stipulazione è permessa riguardo al pagamento del prezzo. Finalmente il progetto ripete in varj luoghi che quanto concerne la vendita, e che non è contemplato dalla stessa legge relativa a questo contratto, viene regolato dalla legge generale sulle convenzioni.

Siccome l'intenzione delle parti è quella che determina l'epoca in cui cominciano le rispettive loro obbligazioni, e ne fissa l'estensione; così è mestieri quando trattasi, per esempio, di vendita di alcune merci, esaminare se queste sono state vendute in monte, oppure a peso, numero, od a misura.

Nel primo caso la vendita è perfetta tostochè le parti ne son convenute. Il compratore ha già dichiarato implicitamente di voler prenderle senz' altra verificazione: è questo un rischio, cui egli volontariamente si addossa. Se vi è più di quel che sperava, ei ne approfitta; se meno, ei ne sopporta la perdita. Quindi ne divien proprietario all' istante della vendita,

Nel secondo caso all'opposto, il compra-

tore non può divenir proprietario delle merci se non se quando sieno state pesate, numerate, o misurate, giacchè fino a quel punto nulla è determinato; e sino a che nulla siavi di determinato, le merci rimangono a rischio e pericolo del venditore: è sotto questo punto di vista che la vendita non è per anco perfetta. Tutt'al più si può dire che esista un impegno reale tra le parti dal momento che stipulano il contratto. Da tale impegno reciproco deriva al compratore il diritto di pretendere il rilascio o la consegna delle merci facendo la convenuta verificazione, ed al venditore il diritto di chiedere il prezzo della vendita, esibendo di farne il rilascio.

Tutte queste riflessioni si applicano agli oggetti che si costumano gustare od assaggiare.

Alcuni dotti giureconsulti volendo approfondire sì fatta materia, hanno passate in revista le varie stipulazioni che possono aver luogo a questo riguardo, i termini ne' quali sogliono concepirsi, e le interpretazioni di cui son suscettibili. Siccome non trattasi quivi che di un rapporto analitico

della legge, così io m'asterrò da più lunghi dettagli.

Se il contratto in vece di racchiudere una vendita, ne contiene sol la promessa, questa ha la stessa forza di quella, ogni qualvolta si ritrovino unite quelle tre condizioni: la cosa, il prezzo, il consenso. La legge non ammette eccezione se non se quando la promessa di vendere venne accompagnata da caparre. Codesta stipulazione porta seco il consenso tanto per l'una che per l'altra parte di riguardare la promessa come nulla, ogni qualvolta una di esse giudichi conveniente di desistere dal contratto. Ella sarà sciolta dall'obbligo suo mediante perdita delle caparre, e qualora sia quella che le ha date; o pagandone il doppio, s'è quella che le ha ricevute. Di fatti se l'intenzione delle parti non fosse stata quella di riservarsi questa alternativa, la stipulazione delle caparre non avrebbe avuto veruno scopo.

E' importante cosa di quivi osservare, che se ambe le parti recedessero dal contratto di comune accordo, quella che ha ricevute le caparre, sarebbe semplicemente

obbligata di restituirle. L'una non potrebbe pretendere che l'altra fosse soggetta a qualche pena senza assoggettarvisi del pari ella stessa. Fa d'uopo che i contraenti si rimettano nel medesimo stato in cui erano al momento della convenzione.

Ma quale è la forma del contratto di vendita? —. Il progetto di legge così risponde: » La vendita può esser fatta tanto » per atto autentico che per scrittura priva» ta ». Non risulta già da tale disposizione, che debba riguardarsi la vendita come nulla qualora non sia estesa per iscritto; poichè il progetto non dice, *non può esser fatta che per atto autentico o per iscrittura privata;* ma dice solo, *può esser fatta ec.*

Nel caso che la vendita fosse verbale, ne risulterebbe soltanto che se l'oggetto è di un valore eccedente cento e cinquanta franchi, la pruova testimoniale della convenzione non verrà ammessa, a meno che non esista un principio di prova scritta.

Lo scritto, in una parola, non serve punto alla validità del contratto; ma giova solo alla pruova della di lui esistenza.

La precedente disposizione è applicabile alla promessa di vendere. Si è veduto che questa promessa era posta sulla linea medesima della vendita stessa, quando riuniva al pari di quella le tre condizioni.

E quì presentasi naturalmente la questione di sapere quali siano le persone capaci di contrattare.

Ecco la risposta:

La regola generale è per la capacità.

I varj casi d'incapacità sono altrettante eccezioni.

Quindi di necessaria conseguenza si ha la capacità di contrattare ogni qualvolta non vi concorra alcuno di detti casi.

Scorriamo queste eccezioni.

Bisogna in primo luogo riporre nella classe degl'incapaci: i minori, gl'interdetti, le donne maritate pegli atti soli, ne' quali la legge le dichiara incapaci.

Eccone i motivi,

Riguardo ai minori il difetto di maturità della loro ragione;

Rispetto agl'interdetti la mancanza stessa della ragione;

Quanto alle donne maritate l'autorità maritale.

Questa disposizione riguarda i contratti d'ogni specie.

Il progetto di legge non ammette i contratti di vendita tra conjugi, eccettochè non si tratti di cessioni di beni fatte l' un l'altro in pagamento di somme legittimamente dovute, o per servire di reimpiego; in una parola, di cessioni che fondate sopra diritti incontrastabili, siano al coperto da ogni sospetto di vantaggio indiretto.

Senza di questa precauzione invano la legge sulle donazioni avrebbe fissato quello che i conjugi possono vicendevolmente donarsi; essa sarebbe troppo facilmente delusa.

Il progetto di legge non applica il caso d' incapacità solamente a coloro che ho testè rammentati.

Ognora intento a prevenire le frodi, esso proibisce a tutti quelli che hanno beni da vendere per conto d' altri, di farsene aggiudicatarj, tanto per se stessi che a nome d' altre persone interposte. Esso nomina pure i tutori, i mandatarj, gli ammini-

stratori delle comuni, e di ogni pubblico stabilimento. Nulla di più plausibile del motivo di tale disposizione. Non si è voluto mettere l'interesse personale alle prese col proprio dovere. Il tutore che vende i beni del suo pupillo, il mandatario che aliena quelli de' suoi committenti; in una parola i varj agenti che vendono per altrui conto, debbono per ufficio loro speciale far in modo di ottenere il maggior prezzo possibile, consistendo in ciò il più grande vantaggio di quelli che rappresentano. Se fosse loro permesso di rendersi aggiudicatarj, il loro proprio interesse gli ecciterebbe a vendere all'infimo prezzo. Un tale inconveniente è tolto per mezzo della proibizione, la quale non può dispiacere agli uomini onesti. Quanto a quelli cui ella potesse disaggradire, il loro stesso rammarico servirebbe a viemmaggiormente giustificarla.

Finalmente il progetto di legge divieta a' giudici, a' loro supplenti, ai commissarj del governo e loro sostituti, ai cancellieri, uscieri, patrocinatori, avvocati, e notaj, di acquistare diritti ed azioni litigiose che sieno di competenza del tribunale ove eser-

citano le loro funzioni. Non solo si dichiareranno nulle somiglianti cessioni, ma eziandio i cessionarj soggiaceranno a tutte le spese, danni, e interessi che ne risulteranno.

Se non esistesse una tale incapacità, e' sarebbe a temersi che queste diverse persone munite de' loro titoli di acquisizione non sovverchiassero i litiganti colla loro influenza, od in qualunque altro modo, e non li costringessero a fare in loro favore de' sagrificj considerabili per liberarsi da sì perigliosi avversarj. Affinchè non possa esservi dubbio su ciò che la legge intende per diritto o titolo litigioso, il progetto dichiara che la cosa è riputata litigiosa subitochè avvi litigio e contestazione sulla sostanza del diritto.

Si vedrà in seguito che quegli stessi individui i quali non sono colpiti da simile interdizione possono, toltine pochissimi casi essere obbligati di pagar quelli contro dei quali è fatta la cessione, purchè questi li rimborsino di quanto la cessione ha loro realmente costato.

Passo ora alle condizioni essenziali alla natura del contratto di vendita.

Giacchè la vendita non può esistere senza che siavi una cosa, un prezzo, ed il consenso, da una parte di rilasciare la cosa, dall'altra di pagare il prezzo, esamisa, niamo cadauna di queste condizioni in particolare.

E primieramente *la cosa*. Egli è chiaro che s'ella perisce nella sua totalità al momento della vendita, il contratto sarebbe nullo; perchè non può dirsi che siavi stata una cosa venduta, essendo impossibile di vendere ciò che non esiste.

Se poi non fosse perita che in parte, allora l'acquirente non potrebb'essere astretto di prender la cosa in simile stato. Qualora però egli amasse di averne la parte conservata anzichè abbandonare affatto la vendita, egli può farlo. Il prezzo subirà un ribasso proporzionato, e ciò a norma d'una stima che ne sarà fatta.

Quantunque la cosa venduta esista, bisogna averne ancora la proprietà. La vendita di un oggetto qualunque è dichiarata nulla dalla nuova legge, qualora lo stesso appartenesse a tutt'altri che al venditore. Non si fa distinzione se il contratto parli o no,

che la cosa è d' altrui. La legge romana permetteva di vendere ciò di cui non si e-ra proprietario, a patto però che l'acquirente dovesse restituire la cosa al proprietario nel caso che questi la richiamasse (1).

Il motivo della nuova legge è che non si deve avere il diritto di vendere una cosa quando non si ha quello di trasmetterne la proprietà. La trasmissione della proprietà è quindi l'oggetto della vendita. Tocca al proprietario stesso a vender la cosa se lo stima conveniente; ma riguardo a colui che non lo è, l'unico impegno, la di cui esecuzione da esso dipende, consistendo ne' danni e interessi, non è che per una pura sottigliezza ch'egli si chiama venditore. Conciossiacchè se in quel medesimo giorno in cui questo vende, il vero proprietario per anco vendesse, converrebbe dire che vi fossero simultaneamente due vendite; il che sarebbe un assurdo. Se il compratore della cosa altrui ha pagato il prezzo, il venditore glie lo dee restituire insieme cogl' interes-

(1) Leg. 28, ff. de contrahen. empt.

teressi: si compensano delle spese tra loro quando l'acquirente ha goduto della cosa.

Ancorchè esista la cosa e che se ne sia proprietario, non è però permesso di venderla s'essa non è in commercio.

Si dee sempre preferire l' utile pubblico all'interesse privato, nè si può derogare con delle convenzioni particolari a ciò che prescrive l'ordine pubblico. Il divieto di fare veruna convenzione sulle cose che non sono in commercio trovasi formalmente espresso nella legge che concerne i contratti.

Ripugna all'onestà pubblica il vendere l'eredità d'una persona tuttora vivente; anzi inutile sarebbe per ciò di questa stessa persona il consenso. La legge riprova una convenzione colla quale si specola sopra le spoglie d'un individuo ch' è ancora tra vivi, e sopra una successione che non può per anco portar questo titolo.

La disposizione che vieta di vendere l'eredità d'una persona vivente è già stata adottata dalla legge sopra le successioni, e da quella de' contratti in generale.

Esaminate le cose che ponno esser ven-

dute, investighiamo la seconda condizione ch'è il *prezzo della vendita*.

E'indispensabile che siavi un prezzo; altrimenti sarebbe una donazione.

Il prezzo della vendita altro non può essere che una somma di danaro, ovvero ciò che vi tien luogo nell'uso ordinario de' pagamenti.

Se il prezzo fosse tutt'altra cosa non sarebbe una vendita, ma un cambio.

Il prezzo della vendita deve esser certo, e viene determinato dai contraenti. Le parti, in vece di fissarlo elleno stesse, possono veramente convenire che un terzo lo fissi; ma è mestieri che questo terzo sia chiaramente indicato, e che eseguisca l'impegno. S'ei ricusa di farlo, o se muore prima di avere fissato il prezzo, la vendita è nulla, a meno che le parti non si accordino sopra di un'altra persona. Se l'arbitramento ebbe luogo, il risultato lega le parti contraenti come se fosse opera loro. Il terzo da esse nominato rappresenta il venditore ed il compratore, in nome de'quali egli regola il prezzo; nè il compratore può pretendere che lo si diminuisca, nè il venditore che lo si aumenti.

Passo ora a parlar del consenso

Fa d'uopo che il consenso sia libero; se viene estorto con dolo, sorpresa, o violenza, non è valido.

Bisogna inoltre che non sia la conseguenza dell'errore, altrimenti nulla più potrebbe valere.

Ma i venditori ed i compratori che impiegati avessero i mezzi di frode e di dolo per ingannar le persone colle quali han contrattato, o che si fosser permessi degli atti di violenza per estorquere il loro consenso, non sarebbero ammessi a prevalersi, ad oggetto di far annullare il contratto, de'vizj derivanti dall'errore o dal difetto di libertà nel consenso.

È lo stesso di quelli che avesser venduto qualche cosa a degl'incapaci, od acquistata avessero qualche cosa da essi.

In tutti questi casi il contratto di vendita non è annullato che in quanto fosse richiesta la nullità da quegli individui, in favore de' quali ella fu stabilita. Fintantochè non la chiedano, o se divenuti capaci essi sanano la nullità nel modo autorizzato dalla legge, il contratto divien per

essi impugnabile, come lo è stato sempre rispetto alle parti che hanno stipulato con essi.

Dopo di avere esaminate le condizioni necessarie per la validità del contratto di vendita, l'ordine naturale delle cose richiama l'esame de' diritti e doveri rispettivi del venditore e del compratore. Avvicinando e paragonando gli uni cogli altri, si troverà meglio i punti di contatto e le differenze.

E' quivi opportuno di osservare che il venditore dovendo per la natura stessa del contratto presiedere alle condizioni, la legge lo avverte di chiaramente spiegarsi. Se cade qualche dubbio sul senso di una clausola, il dubbio dee interpretarsi a favore del compratore.

Il venditore ha due obblighi principali: di consegnare la cosa, e di garantirla.

Il compratore non ne ha che un solo; quello cioè di pagarne il prezzo.

La tradizione de'diritti incorporali non può farsi se non che mediante la consegna de'documenti; o mediante l'uso che fa l' acquirente di sì fatti diritti di consenso del venditore.

Riguardo agli oggetti corporali si fa di-

stinzione tra gli immobili, e gli effetti mobiliari.

Il rilascio degl'immobili si effettua col rimettere i documenti di proprietà, o col dare le chiavi se trattasi di qualche edifizio o caseggiato.

Quello degli effetti mobiliari si effettua colla tradizione reale, o colla consegna delle chiavi degli edifizj che li contengono; o col solo consenso delle parti, qualora non se ne possa fare il trasporto al momento della vendita.

Così il solo consenso delle parti basta pel rilascio degl'immobili, come per quello de' mobili, se il compratore n' era già in possesso.

In ogni caso l'effetto della consegna è di far passare la cosa venduta in podestà e possesso del compratore.

Il venditore consegnando la cosa deve nello stesso tempo consegnare tutti i di lei accessorj, e quanto era destinato al di lei uso perpetuo; altrimenti la consegna non sarebbe compita.

Il compratore deve dal lato suo pagare, oltre il prezzo della vendita, le spese an-

cora degli atti ed altri accessorj al contratto; avvegnachè se queste spese ed accessorj fossero a carico del venditore, essi diminuirebbero d' altrettanto il prezzo della vendita, nè vi sarebbe veramente altro prezzo che quello vi rimarrebbe.

Allorchè il compratore non paga all'istante il capitale, egli ne dee gl' interessi, se però vi si è obbligato, e questi decorrono dal momento della vendita, a meno che non siasi convenuto di un altro tempo.

Quand' anche il compratore non avesse contratta l'obbligazione di corrispondere gli interessi del prezzo convenuto, pur vi è obbligato dacchè viene costituito in mora di pagare il capitale. Un tal ritardo impedisce il venditor di godere d'una somma, di cui può avere il bisogno più urgente, e la di cui privazione, tuttochè momentanea, non sarà forse compensata dagli interessi che il compratore deve almeno pagargli. La mora vien comprovata da una citazione, e dal dì ch' essa è fatta cominciano gl' interessi a decorrere.

Questi interessi sono *ipso jure* dovuti, vale a dire, senza che siavi bisogno di con-

venzione speciale, nè di mettere in mora quando la cosa venduta produce rendite o frutti. Nulla di più equo, poichè se il venditore avesse ritenuta la cosa, i frutti o le rendite sarebbero state per lui. Gl'interessi del prezzo debbono dunque tenergli luogo di tal godimento fino a che egli abbia ricevuto il prezzo convenuto, il quale in sostanza rappresenta la cosa venduta.

L'oggetto venduto dev' essere consegnato nello stato in cui trovasi al momento della vendita; ed il prezzo dev' esser pagato nelle specie aventi corso all' istante del pagamento.

Non essendovi patto diverso, l' oggetto venduto dev'essere consegnato in quel luogo ove trovavasi al tempo della vendita.

Parimenti in mancanza di convenzione contraria, l'oggetto venduto dev'essere consegnato nel luogo, in cui la tradizione dee farsi.

La consegna si fa a spese del venditore. In regola generale si limitano quivi le spese. Siccome l'oggetto venduto si trova in possesso del compratore subito che se gli è fatta la consegna, così tocca a lui di farlo traspor-

tare ove vuole, e le spese del trasposto vanno a di lui carico.

Il venditore dee consegnare la cosa venduta entro il tempo convenuto fra le parti

Se non lo fa, e che il ritardo da lui solo proceda, il compratore può sciegliere o di chiedere lo scioglimento della vendita, o la sua immissione in possesso. Ordinata che quest'ultima sia, il giudice fa ciò che lo stesso venditore avrebbe dovuto fare; la volontà della legge, di cui i giudici fanno l'applicazione ne' diversi casi, rimpiazza la volontà dell'uomo: finalmente la sentenza fa eseguir la consegna.

Derivando al compratore un pregiudizio dalla mancanza del rilascio o consegna al termine convenuto, il venditore soggiace a rifargli danni e interessi.

Per giusta reciprocità se il compratore ritarda di pagare il prezzo della vendita, allora o la vendita si risolve di pien diritto, o fa d'uopo che la giustizia pronunci il suo scioglimento dietro l'inchiesta che il venditore ha diritto di farne.

La vendita è disciolta *ipso jure*, quando tale è stata la stipulazion del contratto. Ciò

nulla manco esige il progetto; che quando trattasi d'un immobile, si dirigga un' intimazione al compratore per far constare del suo ritardo. Fatta l'intimazione, l'esecuzione della clausola non può soffrire difficoltà nè dilazioni di sorta.

Trattandosi di vendita di derrate ed effetti mobiliari, non è necessaria l'intimazione. Tostochè il termine convenuto per ritirare gli oggetti e pagarli è spirato senza che il compratore abbia adempito alle sue obbligazioni, lo scioglimento è operato. Le convenzioni relative a questa specie di beni esigono frequentemente la più grande celerità nella esecuzione.

Non essendosi convenuto nell'atto che in mancanza di pagamento, la vendita sarebbe disciolta *ipso jure*, il venditor non pagato può non pertanto rivolgersi al tribunale per far pronunciare lo scioglimento, il quale verrà pronunciato all'istante se il venditore è in pericolo di perdere la cosa ed il prezzo; nè lo sarà che dopo un certo termine se il pericolo più non sussiste. La durata poi di questo termine dipenderà dalle circostanze.

Non si può obbligare il venditore a far la consegna fintantochè il compratore non effettui il suo pagamento; ciò non pertanto lo si potrebbe astringere qualora avesse accordato al compratore un termine a pagare, senza essersi riservato a se stesso un termine per consegnare. I termini di pagamento non producono più questo effetto se, dopo la vendita, il compratore cadde in fallimento, od in una tal dejezione che siavi pel venditore un imminente pericolo di perdere il prezzo; allora il compratore non ha diritto di esigere il rilascio della cosa se non che pagando all' istante, o dando un'idonea cauzione di pagare a termine.

Da un' altra parte il compratore cui si è consegnata la cosa, e che non ha per anco sborsato il prezzo, può sospenderne il pagamento quando ei vien molestato, o che ha un giusto motivo di esserlo. La legge dice un *giusto motivo*, e con ciò intende di non volere autorizzare i pretesti, e quindi esige un motivo ragionevole. Cessata che sia la molestia, la sospensione non ha più oggetto, e quindi il pagamento dee effettuarsi. Il compratore non può dispensarse-

ne neppur durante la molestia, nel caso che il venditore presti cauzione.

Finalmente sebbene siavi molestia e che il venditore non dia cauzione, il contratto portante che ad onta della molestia il compratore pagherà, una tal clausola è un ostacolo formale ad ogni sospensione di prezzo.

I frutti appartengono al compratore dal giorno della consegna o tradizione.

Il progetto prevede il caso in cui la vendita è fatta con indicazione della quantità della cosa che si vende a misura. Dietro la manifesta intenzione che da un tal atto risulta, è fuor di dubbio che la più scrupolosa esattezza deve osservarsi nella consegna della quantità. Se vi è difetto, per tenue che sia, il compratore ha diritto di esigere che la quantità promessa venga adempita. Che se non lo esige, o che riesca impossibile al venditore di completarla, il compratore deve ottenere una diminuzione proporzionata sul prezzo.

Se al contrario la quantità consegnata eccede quella ch' è espressa nel contratto, allora fa d' uopo, a fine che il venditore

abbia diritto di pretendere un supplemento di prezzo, che l'eccedente superi di un ventesimo la quantità dichiarata. Non così dice il progetto rapporto al compratore, essere necessario che il *deficit* sia inferior d'un ventesimo perchè se gli possa accordare una diminuzione di prezzo. Di fatti non lo doveva pur dire, avveguachè ai termini della convenzione, l'acquirente doveva contare sulla misura o quantità la più giusta.

Hassi quì a rimarcare, che il venditore, anche allora ch'ei può domandare all'acquirente un supplemento di prezzo, non ha la facoltà di costringervelo. Il compratore ha bensì quella di desistere dal contratto, s'esso, non puote o non vuole pagare il supplimento.

Il progetto dichiara in seguito che in ogni altro caso ove il contratto non porti indicazione di un tanto per una data misura, è d'uopo a fine di autorizzare un aumento o diminuzione di prezzo, che la differenza della misura reale da quella espressa nel contratto sia di un ventesimo tanto nell'eccedenza che nel difetto relativamente al valore della totalità degli oggetti venduti. Se

la differenza è di un ventesimo nell' ecce-
dente, e che il compratore preferisca desi-
stere dal contratto anzichè pagare il sup-
plimento del prezzo che da lui si preten-
de, anche su ciò glie ne lascia la legge una
libera scelta.

Ogni volta che il compratore esercita il
suo diritto di desistere dal contratto, il
venditore è obbligato di restituirgli, oltre
il prezzo, le spese eziandio cagionate dal
contratto medesimo.

Può accader che due fondi sieno stati
unitamente venduti colla espressa dichiara-
zione della misura di ciascheduno; ed al-
lora se la misura reale d' uno di essi ec-
cede quella ch' è nel contratto enunciata,
e che la misura reale dell' altro sia al con-
trario più tenue, si calcola l' eccedenza
e il difetto, se ne fa un' esatta compensa-
zione fino alla concorrenza del rispettivo
loro valore. Fatta la compensa, ciò che ec-
cede o che manca serve a regolare in qual
modo e sino a qual punto debba applicarsi
la disposizione da me analizzata. E qui deesi
osservare che non basta per dar luogo alla
compensazione, che i due fondi sieno stati

venduti collo stesso contratto, si esige di più, che lo sieno stati per un solo e medesimo prezzo. Una tale circostanza fa supporre che nella fissazione del prezzo non sieno considerati i fondi separatamente l'uno dall' altro; ma invece che siensi riguardati come se fossero uniti di tal maniera che non dovessero formarne che un solo. L'equità vuole, che dietro la volontà presunta de' contraenti, seguasi la stessa regola tutte le volte che il venditore ed il compratore pretendono che la contenenza o sia misura effettiva di un fondo sia differente da quella ch' è espressa nel contratto.

L'azione relativa all'eccedente od al *deficit* della misura o sia quantità dev'essere intentata entro l'anno decorribile dal dì del contratto. Spirato questo termine, s'incorre la caducità, come la legge espressamente lo porta. L'oggetto di questa limitazione è di non prolungare troppo le inquietudini ed i litigj sopra de' punti sì facili a verificarsi; ma il suo scopo principale è di non rendere le proprietà lungo tempo fluttuanti ed incerte.

Eccomi giunto alla garanzia.

Il venditore ancorchè conseguata abbia la

cosa, e la quantità risponda perfettamente ai termini dell'atto ed alla volontà delle parti, non perciò è liberato da ogni sua obbligazione; egli dee in oltre rispondere dell' evizione cui può soffrir l'acquirente.

Io m'accingo tutte a discorrere le conseguenze di tal garanzia. Prima regola incontrastabile è, che il venditore dee sempre rispondere del proprio suo fatto. Quand'anche il contratto portasse ch'egli non ha assunta veruna garanzia, la clausola non potrebbe estendersi a questo caso particolare, La regola trae la sua origine dalla buona fede che deve presiedere a tutti i contratti. Sarebbe contro ogni principio di giustizia il tollerare che il venditore approfittasse della sua frode, e contro ogni ragione il presumere che l'acquirente abbia voluto permettergli d'impunemente ingannarlo.

Eccettuato questo caso, la legge non proibisce ai contraenti di limitare o di estendere a lor talento gli effetti della garanzia.

Quando l'atto non parla punto di garanzia, il venditore ed il compratore si reputano essersene riportati alla legge. Quindi il

risultato dev'esser lo stesso come se fossevi una stipulazion generale.

Le disposizioni della legge sono comuni ai due casi.

La legge d'accordo coll' equità obbliga il venditore d'indennizzar l'acquirente allorchè viene giuridicamente spropriato.

Questa spropriazione, o dispossessamento giudiziale si chiama evizione.

L' obbligazione del venditore non si limita già a restituire il prezzo e le spese del contratto, ma comprende pure i frutti dall'acquirente restituiti in esecuzione della sentenza. Abbraccia inoltre tutte le spese giudiziali occasionate dalle varie pretese relative alla evizione.

Finalmente il compratore ha diritto di reclamare un risarcimento di danni e interessi proporzionato al pregiudizio da lui sofferto.

Il venditore deve restituire l'intiero prezzo, ancorchè la cosa fosse deteriorata, e quand' anco lo fosse per negligenza del compratore. Questi non era obbligato a contare sull'evizione; nè dev'essere punito per

avere usato a talento d'una cosa, di cui si credeva proprietario immutabile.

Le deteriorazioni, come sono le piante atterrate, delle quali il compratore approfitta, debbono entrare in deduzione del prezzo che se gli deve restituire; imperciocchè tale profitto rappresentando una parte dell'oggetto venduto, l'acquirente riceverebbe due volte la stessa somma se il venditore che deve restituire ciò che se gli è dato come segno rappresentativo della cosa intiera, ritener non potesse una somma eguale a questo profitto.

Il compratore dev' essere rimborsato delle riparazioni e miglioramenti utili da lui fatti.

Esso ha diritto di reclamare l'aumento di valore, qualunque ne sia la causa, e tuttochè non sia desso il prodotto de' suoi dispendj, nè delle sue cure.

S' egli fosse rimasto proprietario, come aveva ragione di crederlo, avrebbe tratto profitto da queste migliorìe, e dal soprappiù di valore. L'evizione che gli fa perdere tutti questi vantaggi è un pregiudizio cui il venditore non può esimersi dal riparare.

Quanto alle spese di piacere e di lusso che punto non contribuiscono a dare al fondo un maggior valore, la legge non obbliga il venditore di buona fede a rimborsarle. Nella stipulazione generale di garanzia, o nella tacita convenzione in mancanza di stipulazione generale non si può supporre che sia stata intenzione del venditore di rimborsar all'acquirente, in caso di evizione, le spese che il gusto ed il capriccio l'avessero indotto a fare, e che senza aumentare il valore del fondo, avessero costato qualche cosa di più che il fondo stesso.

Sì fatta eccezione, come or ora osservava, non si deve applicare che al venditore di buona fede. Colui che sapeva non essere il di lui titolo al coperto da ogni rimprovero non merita indulgenza nè riguardi. Se la buona fede è dalla parte del compratore e la mala fede dal lato del venditore, questi dev'essere condannato a rifare quegli di ogni sua spesa senza eccezione in pena della sua infedeltà; avvegnachè se l'aequirente fosse stato avvertito, o non avrebbe comprato, o sarebbesi certamente astenuto dal fare consimili spese.

Il compratore può essere evinto di una sola parte della cosa venduta, ed è possibile che senza di questa parte la vendita non fosse seguita. Spetterà in questo caso al giudice di esaminare se l'importanza di questa parte sia tale che debbasi effettivamente presumere che il compratore non avrebbe potuto ragionevolmente adattarsi a prendere il soprappiù; in questo solo caso avrà l'acquirente il diritto di chiedere la rescissione.

Che se non la chiede, o non ha il diritto di chiederla, si stimerà ciò che vale all'epoca dell'evizione la parte evinta, e nel risultato di questa stima consisterà il rimborso al compratore dovuto.

Io mi restringerò quivi ad aggiugnere che le regole or ora esposte debbono servire egualmente a determinare, se delle servitù non dichiarate al tempo della vendita, e che non si potevano scorgere, possano dar luogo alla rescissione della vendita, ovver non producano che una indennizzazione.

Due sono le eccezioni che esimono il venditore da ogni altra garanzia, fuorchè da quella del proprio fatto.

La prima ha luogo quando il venditore ha dichiarato nel contratto che comperava a suo rischio e pericolo, ovvero anche quando senza averlo espressamente dichiarato ritiensi ch'egli abbia dato a ciò implicitamente il suo assenso, attesa la cognizione che aveva al tempo della vendita dei pericoli dell' evizione.

La seconda eccezione deriva dall' impossibilità in cui l'acquirente avrà posto il venditore di rispondere alla domanda di evizione, allorchè in vece di citarlo a comparire entro un tempo utile e conveniente, si sarà lasciato condannare da una sentenza inappellabile. L'acquirente deve ciò attribuire alla sua negligenza.

La legge però non ammette il venditore a prevalersi dell' eccezione prima di provare che esistevano de' mezzi sufficienti per far rigettare la domanda.

Passo a parlare della garanzia concernente gl' immobili.

Trattasi ora di quella garanzia ch'è relativa agli altri oggetti, e che risulta da' vizj della cosa venduta.

La questione di sapere se il tale o tal

vizio sia di sua natura redibitorio, dipende singolarmente dalla consuetudine de' luoghi. La legge non potè offrire sopra di così fatta garanzia che una definizione generale, a cui l'uso solo puote applicare i singoli casi.

Rapporto alle disposizioni dietro le quali la garanzia sorte gli effetti più o meno estesi, oppur non ha luogo, malgrado l'evidente esistenza del vizio, esse sono tratte dall'equità non altrimenti che tutte quelle che appartengono ai diversi contratti.

Quindi il venditore non soggiace a garanzia ogni qual volta al momento della vendita il compratore ha conosciuti i vizj, od almeno se n'è potuto assicurare sia da se stesso, sia per mezzo d'altre persone capaci di giudicarne. Diversamente sarebbevi la maggiore instabilità nelle transazioni umane. Si riverrebbe facilmente contro la maggior parte delle convenzioni sotto pretesto che non se ne aveva bastante cognizione per giudicare della cosa comprata.

Il venditore non è maggiormente soggetto a garanzia quando fu stipulato, che il compratore non potrebbe esercirne alcu-

na. Fossero palesi o nascosti i vizj della cosa venduta, il compratore si è voluto sempre addossare un tal rischio, e tanto basta perch'ei non possa imputare che a se medesimo di avere a sì fatta clausola acconsentito.

Quando non vi è una simile stipulazione, ed esiste al momento della vendita qualche vizio nascosto, il compratore può scegliere o di ritenere la cosa o di restituirla. S'egli la ritiene, il venditore è obbligato a restituirgli una parte del prezzo fissata dai periti; ben inteso però che tale restituzione sia proporzionata al minorato valore in causa del vizio novellamente scoperto. Se poi il compratore la rende, il venditore dee restituirgli l'intero prezzo e le spese pur della vendita.

Si suppone che ignoti fossero allo stesso venditore i vizj della cosa venduta; poichè se li conosceva, la di lui mala fede deve costringerlo a riparar tutto il danno che il compratore può averne sofferto.

Il venditore non può esimersi dal restituire il prezzo sotto pretesto che la cosa più non esiste, e ch'è perita mentre era ancora in possesso del compratore. Basta

che il compratore provi esser ella perita per effetto della sua cattiva qualità. Ed in vero, fatta che sia questa prova, egli è evidente che il compratore non può essere trattato meno favorevolmente di quello che avesse restituita la cosa avanti che questa fosse perita. Non l'avrebbe prima restituita se non se perchè il vizio che aveva ne impediva l'uso, nè v'ha cosa che meglio giustifichi l'impedimento dell'uso della perdita che n'è avvenuta.

La legge proposta vuole che l'azione s'intenti entro il più breve termine. Essa non poteva stabilire su ciò un termine generale e comune. L'uso de'luoghi e la prudenza de' giudici vi suppliranno.

Del resto quest' azione ha luogo soltanto riguardo alle vendite che non sono state fatte coll'intervento del giudice. La vendita per autorità giudiziale è accompagnata da formalità e da verificazioni che non lasciano luogo a temere di frode per parte de' venditori, nè d' ignoranza per parte de' compratori.

Passo ad un' altra causa di dissoluzione del contratto di vendita.

Quando il venditore non vuol essere spropriato per sempre dell' oggetto che vende allorchè spera in più felici circostanze ritornarne un dì proprietario, allora ci si riserva la facoltà di riprendere dopo di un certo tempo quello che ha venduto, rimborsando all' acquirente quanto egli ha speso per farne l'acquisto. Ecco ciò che la legge chiama facoltà di recupera o sia di retratto: facoltà conosciuta in certi luoghi sotto il nome di *recupera convenzionale*.

Fino a que' tempi nel diritto comune la facoltà di recupera poteva stipularsi e fissarsi per quel termine che meglio si credea convenire; e se il contratto non portava alcuna fissazione di tempo, questa facoltà durava trent' anni.

Il progetto, sempre per lo stesso motivo di cui ebbi già occasiane di parlare, quello cioè di non rendere le proprietà lungo tempo incerte, fissa a cinque anni il maggior termine della durata del diritto di retratto, o sia facoltà di recupera.

I contraenti possono convenire bensì di un tempo più breve, ma giammai di un più lungo. Divieto a' giudici di prolungarlo.

Prescrizione, che non può essere in alcun modo interrotta,

Proprietà irrevocabilmente acquistata al compratore, ogni qualvolta il venditore lascia scorrere il termine senza far uso della sua facoltà:

Tali sono le disposizioni formali del progetto.

E'inutile di qui aggiugnere, che appena spirato il termine senza che il venditore abbia agito, la caducità è incorsa di pien diritto; imperciocchè se abbisognasse di mettere in mora, sarebbe questo un mezzo di prolungare i cinque anni, e l'intenzione del legislatore è troppo chiara perchè un tal mezzo possa mai riguardarsi come ammissibile.

Durante questo tempo l'acquirente esercita gli stessi diritti che avrebbe esercitati il venditore per tutto ciò che tende al vantaggio ed alla conservazione dell'oggetto venduto, ed il venditore ne approfitta ogni qualvolta fa uso della facoltà che si è riservata.

Ma il compratore non può imporre sull'oggetto venduto verun aggravio, nè ipoteca a pregiudizio del suo venditore.

I carichi e le ipoteche sono condizionali come la proprietà.

Quando la proprietà resta definitivamente al compratore, egli si trova nella medesima situazione come se fosse stato in origine proprietario immutabile; ed usando il venditore della predetta facoltà di retratto, esso riprende il suo fondo del tutto libero in qualunque mano si trovi, ed il compratore è riputato in tal caso non averlo mai posseduto.

Supponiamo un istante che più persone abbiano venduto con un solo contratto un podere di comune lor pertinenza, e che vogliano usare della facoltà che si son riservata.

O la vendita è stata fatta congiuntamente di tutto insieme il podere, ovvero ciascheduno ha venduta separatamente la rispettiva sua parte.

Allorchè, venduta separatamente da ciascheduno la rispettiva sua parte, ne risultano al venditore come altrettante vendite parziali, di modo che uno de' venditori può usare della facoltà e l'altro non usarne, allora il compratore è obbligato a conservare le porzioni lasciategli.

Ma se i proprietarj hanno venduto tutto il fondo insieme e senza distinzione di parti, un tal caso richiede parecchi riflessi.

Da una parte ogni proprietario non può esercire l' azione se non che per la quota che gli potrebbe spettare nella divisione, attesochè s'egli manifestasse un ultronea intenzione, potrebbe trovarsi in opposizione cogli altri venditori, che hanno il diritto di manifestare un'opposta volontà fino alla porzione che loro spetta nel fondo comune.

Dall'altra parte il compratore cui fu venduto tutto insieme il podere colla facoltà di retratto, può sostener con ragione di non essere obbligato a ritenere una parte del fondo, ed abbandonar l'altra. Esso non ha già fatti acquisti parziali, non ha comperate porzioni distinte; ma comperò un corpo indivisibile tanto a' termini del contratto quanto in virtù della sua espressa intenzione. La recupera non può esser divisa; e quindi il compratore è autorizzato a dire a'suoi venditori; accordatevi insieme per riprendere il tutto, senza di che io nulla restituirò.

Tale è la disposizione del progetto di legge. Essa finisce col dire, che se i venditori non si accordano sulla recupera del fondo intiero, il compratore sarà autorizzato a sostener la pretesa.

Sì fatta disposizione si applica agli eredi di quegli che ha venduto solo, qualora volessero nel di lui nome far uso di tal facoltà; locchè è ragionevole e giusto.

Quanto agli eredi del compratore, non si può a titolo di compera riclamare contro di ognuno se non che per quella parte su cui egli ha diritto nell' oggetto venduto, o che gli è pervenuta in virtù di riparto. Che se uno di essi avesse ricevuto per sua porzione l'intiero fondo, allora non v' ha dubbio che il venditore può da lui ripetere il tutto.

Avvi un solo caso in cui non si può dispensarsi dal riprendere il tutto, avvegnachè non se ne abbia venduta che una sol parte; ed è quando questa parte è indivisa e che l'acquirente è divenuto, per effetto d'una licitazione contro lui provocata, proprietario del tutto. Il compratore divenendo aggiudicatario non ha potuto agire

che come comproprietario. Trovandosi le due porzioni nella stessa mano riunite, più non formano omai che un tutto indivisibile.

Se il venditore non riprendesse che la sola porzione da esso venduta, sarebbe d'uopo dividere ancora ciò ch'era unito e lasciare al compratore una porzione da esso lui come proprietario acquistata, e che non può conservare quando cessa di esserlo.

Siccome niuno può arricchirsi a spese altrui, così non basta che il venditore il quale rientra nella sua proprietà rimborsi all'aquirente il prezzo e le spese della vendita; fa d'uopo di più che gl'imputi quelle riparazioni che vanno a carico de' proprietarj; come pure il soprappiù del valore, cui le spese debitamente provate hanno dato al fondo.

Dicemmo, parlando del venditore, che egli non è tenuto a consegnare la cosa quando non se gli paga il prezzo, non altrimenti il compratore colla facoltà di retratto non può essere astretto a rendere il fondo al venditore finchè questi non lo abbia rimborsato di quanto gli deve.

Sebbene il venditore riprenda il fondo del tutto libero, egli dee tuttavia mantenere ed eseguire i contratti di affitto fatti dal compratore, purchè non vi sia intervenuta frode. Una tale disposizione è vantaggiosa del pari tanto al venditore che al compratore. Sarebbe impossibile di affittar con vantaggio, se ne' cinque anni di ricupera o sia di retratto, l'affittuario o inquilino avessero continuamente a temere d'essere espulsi per l'esercizio della facoltà di retratto.

Altro modo di sciogliere il contratto di vendita è la rescissione per causa di lesione. L'uso di questa rescissione è antichissimo.

I forti motivi che debbono determinare a conservarlo furono sviluppati con tanta erudizione e perspicacia dall'oratore che ha presentato il progetto al corpo legislativo, che io abuserei della vostra sofferenza, o cittadini tribuni, se mi estendessi troppo su ciò che sì ben conoscete.

Allorchè un oggetto è stato venduto a vil prezzo, è impossibile il persuadersi che il consenso del venditore non sia stato estorto dalla miseria, che non permette di

esaminare e di attendere. Ov' è quegli, a meno che non sia privo dell' uso di ragione, che voglia spogliarsi della sua proprietà ricevendo per essa un valore quasi nullo in confronto di quello che vale realmente una tal proprietà? è forza che un urgente bisogno lo stimoli e lo costringa ad accettare il primo compratore che se gli presenta; e questi non può certamente ignorare lo stato del suo venditore, quando lo vede disposto a vendere a qualsiasi prezzo. Così l'umanità che reclama per l' uno, e l'avversione, che si dimostra contro dell' altro dà maggior forza alla voce dell' umanità, *humanum est*, dice la legge romana al Codice *de rescindenda venditione.* (1)

Fu appunto una considerazione sì grave, che per tanto tempo ha conservato tra noi l' uso della rescissione; fu dessa che lo ha fatto adottare da tante altre nazioni.

D'altronde i compilatori della nuova legge furon d' avviso, che per distruggere ognora più le obbiezioni fondate sulla ne-

---

(1) Leg. 2.

cessità di favorire la libera circolazione de' beni, fosse conveniente di rendere ancor più difficili le condizioni della rescissione delle vendite per causa di lesione.

Secondo la legge romana in ciò adottata generalmente in Francia, eravi luogo alla rescissione ogni qualvolta l' immobile era stato venduto per meno della metà del giusto prezzo.

Secondo il progetto, converrà che la lesione oltrepassi i sette dodicesimi.

Così a modo di esempio, per un fondo del valore di 120,000 lire, poteva altre volte pronunciarsi la rescissione qualora fosse stato venduto per meno di 60,000 lire.

Oggidì non lo potrà essere che quando il fondo sarà venduto meno di 50. In questa ipotesi la lesione sarà dunque di più di 70,000 lire. Alla vista di una sì enorme lesione chi non sarebbe pago e contento che la legge venisse in soccorso del venditore?

Conformemente all'antico diritto francese adottato in ciò da parecchie ordinanze, le lettere di rescissione sì per la lesione, come per altri casi, dovevano ottenersi entro i die-

i dieci anni decorribili dal giorno dell'atto ed anche riguardo a' minori questo decennio non cominciava che dal giorno della maggiore età.

A tenor del progetto il venditore non avrà che due anni, a contarsi dal dì della vendita, per chiedere sì fatta rescissione; spirato il biennio, egli non sarà più ammissibile. Non si fa alcuna distinzione tra quelli che sono capaci di contrattare, e coloro che non lo sono. I primi conserveranno tutt'al più gli altri mezzi. Il termine correrà egualmente contro di tutti. Quando la vendita sarà fatta colla riserva della facoltà di retratto, il termine relativo a tal facoltà; termine ch'è pur perentorio, non sospenderà punto il termine della rescissione.

In cotal guisa il progetto con una saggia combinazione concilia l' interesse particolare col vantaggio sociale.

Non è permesso di rinunciar nel contratto alla domanda di rescissione, altrimenti la legge sarebbe delusa con una clausola che i compratori non mancherebbero mai

di far inserire ne' loro contratti, nè tarderebbe molto a divenire una clausola di moda.

Il venditore non potrà ottenere il permesso di provar la lesione se non che dopo una sentenza pronunciata in sequela ad un contraddittorio. Il giudice non lo ammetterà a questa pruova se non che in forza di presunzioni fondate.

Dovranno intervenire tre periti per comprovar la lesione. Le parti interessate non potranno nominarli che congiuntamente. Non essendo d' accordo tra loro su questa nomina, i periti saranno eletti dal giudice.

Anticamente non se ne nominavano più di due; ogni parte sceglieva il suo, e nel solo caso di divisione se ne eleggeva un terzo. In questo stato di cose ogni parte riguardava il perito che aveva nominato piuttosto come un difensore officioso, che come uno stimatore imparziale. Ma quando il perito si lasciava sedurre da tale illusione, qual giusta stima se ne poteva aspettare? Quindi ne derivava la necessità di ricorrere a de' terzi periti che più imparziali, erano anco più imbarazzati. Agitavasi la question di sapere se il terzo pe-

rito dovesse pronunciare senza riguardo al parere degli altri, o se dovesse necessariamente seguire l'avviso dell' uno o dell' altro, oppure se dovesse almeno per la sua terza perizia contenersi ne' limiti della maggiore o della minore stima.

Niente di fisso a questo proposito, ned altra regola fuorchè quella d' una pratica incostante e versatile. Il progetto opportunamente dilegua tutti questi imbarazzi.

Primieramente il modo con cui saranno nominati i periti, farà sì ch' eglino non potranno mai essere considerati come attaccati ad una piuttosto che all' altra parte.

In secondo luogo non vi sarà che un solo parere.

Finalmente non vi sarà che un solo processo verbale comune.

Siccome i periti saranno in numero dispari, così la pluralità delle voci formerà quest' unico parere.

Nel caso che non sieno unanimi i periti, se ne esprimeranno nel processo verbale i motivi senza che sia permesso di lasciar intravedere qual fosse la rispettiva opinione de' periti medesimi.

Sì fatta cautela assicurerà viemaggiormente l'indipendenza, e quindi l'imparzialità de' periti.

Deve stimarsi l'immobile secondo il suo stato e valore al momento della vendita.

Ammessa una volta la rescissione, il venditore ripiglierà la sua cosa, o riceverà il supplimento del giusto prezzo. Non tocca però ad esso di scegliere.

Questa scelta è accordata dalla legge al compratore cioè o di pagare il supplimento, o di restituire la cosa.

Se preferisce di pagare il supplimento, egli ha il diritto di ritenere un decimo sul prezzo totale.

Quindi nel caso in cui l'immobile che vale 120,000 lire secondo la stima de' periti, non fosse stato venduto che per 38,000 lire, volendo il compratore tenerselo, potrà riserbarsi 12,000 lire, e da quel momento non sarà tenuto a pagare che 70,000 lire oltre le 38,000 da lui già pagate.

Questa agevolezza pel compratore rattempra eziandio a suo riguardo il rigor della legge, e ben si vede che la circolazione delle proprietà non incontra veran ostacolo

per parte del nuovo metodo, avvegnachè la rescissione non avrà mai luogo se non che per un' enorme lesione, laddove l'acquirente sarà sempre sicuro di non aver a pagare che un supplimento regolato dalla stima de' periti.

Se l'immobile viene restituito, il compratore ed il venditore si faranno rispettivamente ragione de' frutti e degl' interessi, contando dal giorno della domanda di rescissione.

Se l'acquirente non ha ancor percepito alcun frutto, il venditore col restituirgli il prezzo dovrà computargli pur gl' interessi dal dì che ha ricevuto il capitale.

Quando il compratore ritiene la cosa, egli è riputato dovere il supplimento del prezzo, cominciando dal giorno della domanda di rescissione, ed è appunto da questo stesso giorno ch' ei ne dee gl' interessi.

Il progetto divieta la rescissione delle vendite fatte con autorità giudiziale. Lo stesso non applica, e con ragione, questo divieto che alle sole vendite per le quali l' intervento del giudice è assolutamente necessa-

rio. Codeste vendite esigono processi verbali, affissioni e parecchie altre formalità tali ch' egli è impossibile di temere che la vendita manchi d'una sufficiente pubblicità, che non siasi presentato un bastante numero di obblatori, e che finalmente la cosa non sia stata venduta per quella somma che era possibile di ricavarne.

Per ultimo il compratore non è ammissibile a chiedere la rescissione per causa di lesione. La sua condizione è ben diversa da quella del venditore. La necessità costringe talvolta a vendere a vilissimo patto; ma niente obbliga di comperare a carissimo prezzo. Una siffatta ragione è addotta in poche parole da uno de'più celebri nostri giureconsulti, *quia penes emptorem invidia et penes venditorem inopia.*

Quando più persone sono proprietarie di un oggetto comune cui non possono nè voglion dividere, se ne fa la vendita all' incanto.

Questa vendita chiamasi licitazione.

Se tra i comproprietarj se ne trova uno che sia minore, si ammettono necessariamente gli estranei all'incanto. La legge che

veglia con maggior cura agl' interessi di quelli che per debolezza di età meritano la sua sollecitudine, non permette che alcuno venga privato del mezzo più atto a moltiplicare i concorrenti, e quindi a vendere col maggior vantaggio possibile.

Quando poi i proprietarj sono tutti maggiori e vogliono passare all' incanto d' un loro fondo comune senza esprimere che vi si debbano ammettere anco gli estranei, allora si reputa ch' essi abbiano convenuto tacitamente che non vi debbano essere altri incantatori fuorchè le parti interessate,

Ma se uno d'essi reclama l'ammissione di ogni sorta d'incantatori, tuttochè l'interesse fosse assai modico, gli altri non possono opporvisi.

Seguìta la licitazione, si divide il prezzo tra i venditori proporzionatamente alla parte che ciascheduno aveva nella proprietà del fondo venduto.

Quanto alle formalità di questa licitazione, tocca al codice giudiziario di regolarle. Intanto si osserveranno su ciò le antiche leggi.

Mi resta a dire una sola parola sulla cessione de' diritti incorporali,

Parlando della consegna degli oggetti venduti si è rimarcato in qual maniera si effettuasse la tradizione de' diritti incorporali.

Allorchè un credito o cotal altro diritto incorporale si vende o cede, gli accessorj di questo credito vi si trovan compresi. Quindi la sicurtà, il privilegio e l'ipoteca seguono il principale, eccettuate le distinzioni stabilite dalla legge generale sopra i contratti.

Benchè la cessione sia fatta senza garanzia, il cedente dee garantire l'esistenza del diritto al tempo della traslazione. Questa regola è fondata sulla buona fede.

Il cedente non risponde della solvibilità del debitore se non che quando vi si è espressamente obbligato. S'egli non ha promesso di garantire la solvibilità futura, la sua garanzia si limita alla solvibilità attuale.

Il cessionario non può essere impinto riguardo a' terzi se non se dopo l'intimazione del trasferimento al debitore o dopo l'accettazione da esso fatta con atto autentico. Prima dell'una o dell'altra il debitore potrebbe pagare il cedente a pregiudizio del

cessionario, e con ciò liberarsene validamente, giacchè la traslazione non gli era legalmente nota.

La vendita di una eredità senza esprimere alcuno di quegli oggetti ond'ella è composta, è la vendita di un diritto incorporale. Se il venditore non si è assoggettato a veruna garanzia, la buona fede esige ch'ei garantisca la sua qualità di erede, ed il progetto porta ch' egli sarà soggetto a questa garanzia. Che se il venditore ha posta mano su qualche cosa attinente alla eredità, ne deve tener conto pel compratore. Questi deve per parte sua fargli ragione di ciò che ha sborsato pei debiti e carichi dell' eredità stessa. Queste rispettive imputazioni sono tuttavia subordinate alle convenzioni particolari.

Due leggi romane assai note in pratica (1) e molto stimate per la loro profonda saviezza, la legge *per diversas*, e quella *ab Anastasio* sono adottate dal progetto. Elleno son relative alla cessione de' diritti litigiosi.

---

(1) Leg. 22 e 23 Cod. *Mandat.*

Di conformità a queste leggi il progetto obbliga il cessionario di un diritto litigioso di lasciarlo a colui contro il quale la cessione è fatta, se quest' ultimo lo ricerca; e purchè gli rimborsi il prezzo reale della cessione unitamente alle spese legittimamente fatte, ed agli interessi decorribili dal giorno in cui fu pagato il prezzo della cessione.

Il progetto a ragion non esige che il solo rimborso del prezzo reale della cessione, e la legge romana lo porta del pari in termini chiari, poichè essa limita il rimborso *usque ad ipsam tantummodo solutarum pecuniarum quantitatem*. Quindi se colui che vuole rimborsare prova che il prezzo enunciato nell' atto portante cessione non è il vero prezzo, e che ciò che fu pagato è al di sotto del prezzo apparente, se la caverà col pagare la somma realmente pagata per quanto tenue ella sia.

La legge ha stabilito questo freno salutare contro coloro che profittando della circostanza di non trovarsi a cagione del loro stato in alcuno di questi casi di particolare esclusione, comprano de' diritti li-

tigiosi affine di estorquere con sofismi e cavilli quello che ottener non potrebbero a buon diritto.

Hannovi ciò non pertanto alcune eccezioni. Il cessionario non può essere rimborsato, 1.° s'egli è coerede o comproprietario del diritto ceduto; 2.°, se trattasi di un creditore a cui non si è fatta la cessione che in pagamento di quanto gli era dovuto; 3.° s'egli è possessore del fondo soggetto al diritto litigioso. Queste tre eccezioni si ammettono perchè nel triplice caso accennato, la cessione, lungi d'esser sospetta, è da favorirsi.

Importa molto di non mai perder di vista, che il contratto di vendita, come ogni altro contratto, non contiene che le disposizioni le quali particolarmente lo riguardano. Quanto alle disposizioni comuni a tutti i contratti, queste si trovano nella legge relativa ai contratti in generale, e perciò ad essa conviene ricorrere all'uopo.

Tale è, cittadini Tribuni, l'analisi del progetto di legge relativo al contratto di vendita.

La sezione di legislazione di cui sono l'interprete, ha giudicato di poter offrire

con ciò il risultato più soddisfacente della riflessione e della esperienza. Così chiaramente concepito e saggiamente combinato questo progetto, sia che lo si riguardi in complesso, sia che lo si disamini nelle sue parti, pare che sia a portata de' cittadini anche i meno esercitati nello studio delle leggi. Guidati dalla sua face non avranno essi a temer di smarrirsi. Le decisioni precise che porta la legge proposta chiuderanno la fonte di quegli eterni litigj, che a motivo delle spese cui necessitano, delle lentezze che seco traggono, de' disgusti e delle amarezze che portano, fanno pagare sì caro al vincitore stesso l'oggetto bramato cui la giustizia gli accorda o gli lascia. Questa legge in fine contribuirà molto al perfezionamento di questo Codice sì necessario al ben essere del popolo ed alla felicità dello Stato; di quel sacro Codice, ogni pagina del quale obbligherà la nostra riconoscenza verso il Capo Supremo; a cui siam debitori degli inapprezzabili vantaggi della saggezza e dell' uniformità delle Leggi.

La vostra sezione m'incarica di proporvi l'adozione del presente progetto di legge.

DISCORSO

Pronunciato nanti il Corpo Legislativo li 15 ventoso dal C. Grenier *Oratore del Tribunato ;*

Sopra il progetto di legge relativo alla Vendita, e formante il titolo VI del libro III del Codice civile.

CITTADINI LEGISLATORI.

Fra tutti i contratti quello di vendita è più frequente nella società. Esso ha per oggetto di procurare non solo le cose necessarie alla sussistenza, ma i comodi eziandio ed i piaceri ricercati costantemente dai popoli dopo di avere ottenuto ciò che basta a soddisfare i principali bisogni della vita. Senza l'esistenza di un tal contratto, la di cui necessità diede origine all'uso delle monete, sarebbe cosa difficile il concepire la menoma idea di civilizzazione.

Ma appunto perchè questo contratto è la sorgente di sì grandi vantaggi, è divenuto più che ogni altro, il soggetto su cui si

esercitano con maggiore energìa la cupidigia e l'ambizione degli uomini.

Ed in vero, tanto il venditore che il compratore possono secondo la natura delle cose rispettivamente abusare della lor situazione. La convenzione facilita i mezzi d'ingannarsi a vicenda secondo che un sordido e venale interesse suggerisce ben di sovente. Quindi la sua organizzazione è uno degli oggetti i più importanti che possano offrirsi all' attenzione e perspicacia del legislatore.

E' noto che rispetto alle cose destinate al giornaliero consumo, sì fatta convenzione interessa talmente la società, ch' è divenuta una delle attribuzioni di sorveglianza continua della pubblica amministrazione.

Ma egli è noto del pari che i regolamenti di polizia hanno uno scopo ben diverso da quello d' una legislazione fissa sopra i contratti, e che appartengono ad altre idee.

Trattasi quì di stabilire questi principj fondamentali e permanenti che debbono regolare la trasmissione della proprietà o degl' immobili che formano il patrimonio del-

le famiglie, ovvero d'altri beni che, sebbene d'una diversa natura, non costituiscono però meno le fortune de' cittadini, sulle quali si esercita la loro industria, e la di cui circolazione alimenta il commercio divenuto la primaria sorgente della pubblica prosperità.

Giudicherete voi, se il progetto sottoposto alla vostra sanzione adempia lo scopo che il legislatore si deve proporre.

Il piano d'una legge influisce efficacemente sulla di lei chiarezza, e quindi sulla facilità d'intenderla. E' questa dunque una delle prime cose che hannosi a considerare.

Ora il progetto di legge di cui si tratta è concepito e diviso in modo da procurare tutti i vantaggi che si possono ottenere dall'ordine e dal metodo. La mente più attenta vi rimarcherà facilmente che ogni disposizione è annicchiata secondo la serie naturale delle idee, e che tutte si legano e s'intendono senza che vi sia bisogno di ripetizioni, le quali se non nuocciono ad una legge, almen la dissestano.

Indipendentemente dalle considerazioni

particolari da voi già fatte sopra di questo progetto, sarete convinti della verità di quanto vi espongo, prestando la vostra attenzione all'analisi che ora sono per farvi colla possibile precisione delle sue principali disposizioni, e nella quale io seguirò il piano che vi è tracciato.

CAPITOLO PRIMO.

Della natura e della forma della vendita

L'oggetto di questo capitolo è di definire la vendita, di spiegare i casi ne' quali essa è perfetta, e di determinare ciò che la costituisce.

La vendita si definisce » una convenzione colla quale uno si obbliga a rilasciare una cosa e l'altro a pagarla. »

L'esattezza di questa definizione non ha bisogno di essere provata.

Si partì in seguito da questo principio: che il consenso faccia la vendita. Nondimeno, sebbene l'obbligo che dà l'essenza alla vendita, esista, essa può non essere qualche volta perfetta. Conçiossiachè la sua perfezione dipenda in certi casi da alcune

cir-

circostanze che la compiono, ed è allora soltanto che si verifica un tal compimento quando la si può considerare come operante difatti la trasmissione della proprietà.

Convien distinguere i casi in cui evvi trasmissione di proprietà da quelli in cui non ve n'è, comechè siavi sempre l'impegno che costituisce il principio della vendita; impegno la di cui esecuzione può riclamarsi dal compratore affin di ottenere il rilascio della cosa venduta, ovvero la rifazione de' danni e interessi qualora il venditore si trovi nell' impossibilità di rilasciarla.

Il motivo di questa distinzione si è, che nel caso in cui la vendita è perfetta pel solo consenso, la cosa venduta, all' istante medesimo che si presta un tale consenso, ricade in potere del compratore. Essa diviene sua proprietà e rimane a suo rischio e pericolo giusta la nota regola; *res perit domino*.

Laddove quando esiste bensì la vendita, ma non la si può considerare come compita senza il concorso di alcune circostanze, la cosa venduta è a rischio del venditore

fino a che si verifichino queste circostanze; di modo che s'ella perisce prima, perisce al venditore che non è ancora dispossessato della sua proprietà.

Dietro sì fatte considerazioni si è detto all'articolo 1580, » che la vendita è perfetta tra contraenti, e la proprietà è acquistata di diritto al compratore rispetto al venditore dal momento che si è convenuto della cosa e del prezzo, tuttochè la cosa non sia stata per anco rilasciata, nè tampoco pagato il prezzo della medesima. »

Ecco il principio generale. Il consenso solo dà l' essenza alla vendita, ed importa trasmissione di proprietà.

Si è fatta eccezione a questo principio nell' articolo 1582, il quale così è concepito: » Allorchè le merci non si vendono in massa, ma a peso, numero, od a misura, la quantità non si può dire perfetta perchè le cose vendute rimangono a rischio del venditore fino a che sieno pesate, numerate o misurate. Ma il compratóre può pretenderne o la consegna, o i danni e interessi, se occorre, nel caso d' inesecuzione dell' obbligo. »

Quest'ultimo articolo è una conseguenza evidente della distinzione da me già fatta.

Se le merci sono vendute in massa, allora la vendita da quel momento è perfetta. (art. 1583) Questo caso entra ne' principj generali del contratto di vendita. La perdita o gli accidenti, cui potrebbero soggiacere cotali merci riguardano il compratore che n' è divenuto proprietario.

Ma nel caso differente previsto all' articolo 1582, non vi sarebbe vendita compita se non che dopo essersi verificato il peso, il numero, e la misura di tutto quanto fosse stato venduto, ovvero della sola parte che fosse stata pesata, numerata e misurata. Fino allora la perdita o gli accidenti sarebbero a carico del venditore.

Per la stessa ragione se avanti l' una o l'altra di queste operazioni, secondochè gli oggetti venduti ne fossero suscettibili, il venditore li rivendesse e consegnasse ad un terzo, questi ne avrebbe la proprietà ad esclusione del primo acquirente, in favore del quale non vi sarà stata veruna trasmissione di proprietà.

Ma però è sempre giusto che in quest' ultimo caso, se il venditore si trovasse per tutt'altra ragione nell' impossibilità di fare il rilascio degli oggetti venduti, è giusto, dissi, che il compratore abbia un' aziono di danni e interessi contro del venditore. L' obbligazione che forma la vendita nulla di meno sussiste, ed il venditore non lascia di essere responsale della sua inosservanza, ed inesecuzione.

La disposizione di questo articolo 1582 si deduceva unicamente dalle disposizioni delle leggi romane, e qualche autore ne aveva pure interpretato il senso. Ma la spiegazione chiara e precisa che contiene l'articolo, n' è un miglioramento sensibile.

Tale disposizione concorda colle regole stabilite nella sezione prima del capo 2 del Codice, concernente *i contratti o le obbligazioni convenzionali*, che spiega in generale in quali casi gli accidenti accaduti alla cosa venduta sieno a rischio del venditore, ovvero a pericolo del compratore, quando la consegna non è contemporanea alla vendita.

Anche per questa ragione nel progetto

di legge si è dovuto restringersi a delle ipotesi, che vi sono particolarmente enunciate, e che si rimette per tutti gli altri casi, come si scorge nell'articolo 1621, alle regole prescritte al titolo di cui faccio menzione.

Vi sono pure de' casi in cui non hassi a distinguere nella vendita il suo compimento dal consenso che le diede origine, e ne' quali essa esiste dipendentemente da un avvenimento o da una condizione apposta, senza cui non può avere effetto.

Così giusta l'articolo 1581 la vendita può farsi puramente e semplicemente, o sotto una condizione tanto sospensiva che resolutoria.

Era inutile che il progetto di legge spiegasse in dettaglio le regole da applicarsi a questi casi diversi. Codeste regole sono comprese ne' principj generali delle convenzioni che son già spiegate nel Codice. Si è creduto sufficiente d'ivi rimettere, come fa lo stesso articolo 1581.

Per la qual cosa quando si tratta di cose che l'uso vuol che si gustino prima di farne la compera, » non vi è vendita fin-

chè il compratore non le abbia assaggiate ed aggradite: art. 1584. «

Allo stesso modo: » La vendita fatta a saggio si presume sempre esser fatta sotto una condizion sospensiva: art. 1585. «

E' altresì facile di accorgersi, che in questi ultimi casi, non altrimenti che in quelli di cui ho già parlato, ed anzi con più ragione, le cose vendute siano a rischio del venditore sino all'avvenimento o verificazione della condizione che assicuri l'esistenza della vendita.

Quando si è detto che il consenso formava da se solo la vendita, non è difficile il comprendere che un tal consenso debba necessariamente cadere sopra una cosa che formi la materia della vendita, e sopra un prezzo determinato. Questi sono gli elementi della convenzione, senza de' quali non sarebbe possibile di concepirla.

Egli è perciò che, dopo aver detto nell'articolo 1580, che la vendita è perfetta *dacchè si è convenuto della cosa e del prezzo*, si è aggiunto nell'articolo 1588 » che il prezzo della vendita deve essere determinato ed espresso dalle parti. » L'incer-

tezza sul prezzo cagionerebbe quella sul consenso medesimo, ed allora come potrebbe riguardarsi una vendita?

Siccome è dell'interesse pubblico di facilitare le convenzioni commerciali più che si può, così l'articolo 1590 porta, che il prezzo » può nondimeno esser lasciato all'arbitramento di un terzo. Se questo terzo non vuole o non puote eseguire la fatta stima, non vi è vendita. «

In ogni tempo le parti ebbero la facoltà di sottomettere il prezzo all'arbitramento di un terzo; ma in mancanza di legge positiva su ciò, insorgevano in certi casi delle difficoltà che imbarazzavano molto i tribunali. Ciò accadeva specialmente quando le parti in vece di nominare direttamente il terzo che doveva fare la stima, abbandonavano questa nomina alla scelta di un altro individuo. Ma se il terzo direttamente nominato dalle parti veniva a morire prima di avere fissato il prezzo, o ne fosse stato per altri motivi impedito, oh allora sì che l'imbarazzo cresceva pei tribunali. Finalmente se le parti avevano nominato due arbitri affin di procedere a così fatta determinazio-

ne di prezzo, e che amendue fossero stati discordi, questo era un nuovo soggetto di contestazione.

Era dunque necessaria una regola positiva su ciò, e tale appunto è stato l'oggetto del presente articolo. Ben si scorge quanto importava di lasciare il minore arbitrio possibile sull'esito d'una vendita, il di cui prezzo si fosse lasciato all'arbitrio di un terzo. Le condizioni necessarie perchè esista la vendita in questo caso, sono che non siavi che un terzo incombenzato della fissazione del prezzo, che venga espressamente nominato dalle parti, e che questo terzo voglia o possa da se stesso far questa stima e che realmente la faccia.

Quanto al modo di far constare del consenso che costituisce l'essenza della vendita, si è stimato dapprima dover distinguere le cose mobiliari dagl' immobili.

Relativamente alla vendita delle cose mobiliari non ci si offerse alcuna difficoltà. Sia che siamo ridotti alla prova testimoniale, sia che pur esista una prova letterale, vale a dire un documento del quale fosse questione di decidere la validità, sia finalmente che

in mancanza di pruova tanto testimoniale che letterale, si voglia supplirvi mediante un principio di pruova in iscritto, non si è trovata alcuna ragione di non adottare intieramente le regole stabilite sopra le pruove risguardanti le convenzioni nel titolo del Codice, *de' contratti, o delle obbligazioni convenzionali in generale.*

Ma rapporto alla vendita degl' immobili, parecchj vollero sostenere esser degno della preveggenza del legislatore l' esigere che la si dovesse sempre provare per autentico scritto, o per privata scrittura.

A sostegno di tale opinione dicevasi che le vendite delle cose mobiliari di rado lasciano alcuna traccia dietro di se; che queste vendite si perfezionano quasi sempre colla consegna degli oggetti venduti, e che l' interesse del commercio, naturale nemico degli ostacoli, esige che non sia sempre necessario di provar tali vendite per mezzo di scritti.

Ma volevano che non fosse lo stesso degl' immobili per la ragione ch' è più difficile stabilire con un fatto la vendita di questi beni, di quello che la vendita delle cose

mobiliari; perchè mal si potrebbe concludere l'esistenza d'una vendita dall'essere un individuo in possesso, ad una certa epoca, d'un immobile che si riconosce aver appartenuto, in altro tempo, ad un altro individuo. Vi si potrebbe vedere tanto un' usurpazione che una trasmissione di proprietà che fu l'effetto d'una convenzione.

Riguardando l'importanza delle proprietà di questa natura, si sosteneva che l'uso della scrittura è più generalmente diffuso fra noi che presso gli antichi popoli, la legislazione de' quali non esigeva che la vendita fosse scritta; si dimostrava la difficoltà di provare per mezzo de' testimonj le condizioni apposte alle vendite di beni immobili, che sono ordinariamente più complicate delle altre vendite di cose mobiliari; finalmente si tenea forte sulla necessità di non attribuire l'effetto della prescrizione degl' immobili se non che ad un possesso che abbia durato un gran numero d' anni, e per ultimo sul desiderio di meglio assicurare il riposo e la prosperità delle famiglie.

Ma tutte queste ragioni non parvero suf-

ficienti ad indurre a distinguere la vendita dalle altre convenzioni. Il contratto di vendita sarebbe stato senza oggetto, contratto essenzialmente formato dal consenso, e che è tra gli ordinarj contratti di buona fede, se si fosse pareggiato a quelli pei quali la legge, per de' motivi d'ordine pubblico, o affine di evitare le frodi, ha voluto delle pruove scritte più o meno solenni, cioè la semplice scrittura privata con una data certa per taluni, e la forma autentica per altri, come per le donazioni tra vivi, o per i contratti di matrimonio; condizioni assolutamente necessarie non solo per l'esecuzione di questi atti, ma eziandio per la loro esistenza. Laonde i principj in ciò che concerne la prova delle vendite d'immobili sono gli stessi che quelli che si contengono riguardo alle convenzioni in generale nel titolo del Codice relativo ai *Contratti ed Obbligazioni convenzionali.*

L'articolo 1579 che dice al paragrafo 2, che la vendita *può farsi per atto autentico, o per scrittura privata*, è concepito evidentemente in questo senso: che quando le parti ricorrono allo scritto per provare la

vendita, possono scegliere a piacere la forma; ma l'articolo non esclude però le altre prove stabilite dalle convenzioni.

Del resto non ne può risultare di gravi inconvenienti, avvegnachè la semplice prova testimoniale non possa aver luogo che per le vendite che portassero un prezzo minore di lire 150; e rapporto a quelle di un prezzo maggiore, toccherà alle parti rispettive di vegliare sui loro interessi, e dipenderà da esse il far sì che l' esecuzione dell' obbligo non soggiaccia a de' semplici principj di prova in iscritto spesse volte equivoci.

Ma stabilita una volta legalmente la vendita, la trasmissione della proprietà, dal momento ch' essa dovrà effettuarsi secondo i diversi casi dalla legge determinati, si opererà di diritto.

Ma anche su ciò sarebbe essenziale che il legislatore indicasse che una tal regola, nella sua generalità non dovesse aver luogo, come è detto all' articolo 1580, se non che dal compratore per rispetto al venditore. Era ben egli evidente che questa regola non doveva applicarsi riguardo a' terzi,

che potessero aver sulla cosa un diritto anteriore alla vendita che ne sarebbe fatta. Nulla di più lo doveva essere riguardo a de' terzi che avessero acquistato un diritto posteriormente alla vendita, ma che dovessero conservarlo nel caso in cui questa vendita non fosse rivestita di certe formalità dalla legge prescritte, come mezzi di pervenire alla consolidazione della proprietà.

Citerò ad esempio di quanto dico la formalità della trascrizione de' contratti di vendita, stabilita dall' art. 26 della legge dell' undici brumale anno 7 relativa al regime ipotecario, e che può essere conservata dalla legge che attendesi sopra le ipoteche. Fino a codesta trascrizione, gli atti trasmissivi de' beni e diritti suscettibili d'ipoteca non possono essere opposti a de' terzi che avessero contrattato col venditore, e che si fossero uniformati alle condizioni stabilite dalla stessa legge dell' 11 brumale.

Scorgesi quindi la saviezza della limitazione che porta l'art. 1580 del progetto di legge, risultante dalle seguenti espressioni: » e
» la proprietà è acquistata *de jure* al com-
» pratore riguardo al venditore. »

Evvi pure un altro atto che racchiude la vendita, e che ne produce tutti gli effetti, sebbene sotto di una diversa denominazione. E' desso *la promessa di vendere.* L'uso n' è così antico com' è quello della vendita, nè vi sarebbe alcun inconveniente in conservarlo. Deesi però ritenere che la validità della promessa di vendere, la quale non può essere favorita più della vendita, a cui perfettamente somiglia, è sottoposta alle medesime condizioni come quella della vendita; ciò che bastantemente risulta dall'articolo 1586.

Si è creduto però cosa saggia e prudente lo stabilire un'eccezione alla regola per una sorta di promesse di vendere che quasi mai non è usata fuorchè nelle derrate o mercanzie; ed è quella che fassi mediante caparra.

E' detto nel progetto di legge articolo 1587, che ciascheduno de' contraenti è padrone di recedere dal contratto; perdendole quegli che la ha date, e doppiamente restituendole quegli che le ha ricevute.

Le opinioni non erano su ciò conformi, e gli usi variavano. Non vi potrà essere più

difficoltà per l'avvenire. La consegna ed il ricevimento delle caparre stabiliranno il carattere e l'effetto dell'obbligazione, riducendola ad una semplice promessa di vendere dalla quale si potrà desistere adempiendo alle condizioni nell' articolo stabilite.

CAPITOLO II.

Delle persone che possono vendere o comperare.

Non si può dare una vendita senza che il venditore ed il compratore rispettivamente si obblighino. Coloro dunque che non possono obbligarsi, non possono tampoco comperare nè vendere. Le obbligazioni che nascono dalla vendita si riferiscono per conseguenza ai principj generali già contenuti nel Codice relativamente alle persone che possono o non possono obbligarsi in ragione della loro età o del loro stato, come pure alle modificazioni che vi sono prescritte rapporto agl' impegni che tali persone avessero potuto contrarre. Bastava quindi il dire nell' attuale progetto di legge,

come si è fatto all'articolo 1591, che » tutti coloro a' quali la legge non lo divieta possono vendere o comperare. «

Nel progetto di legge si è dovuto occuparsi soltanto di alcuni casi ne' quali la vendita non può aver luogo, non già per rapporto all'incapacità civile di obbligarsi, ma in forza di considerazioni morali che in questi casi debbono interdire la facoltà di comprare.

Quindi la tema che delle idee suggerite dalla cupidigia non prendessero la sembianza di sentimenti di disinteresse e di affetto che animar debbono gli amministratori de' beni altrui, non permette loro di potersi rendere aggiudicatarj de' beni alle loro cure affidati. L'articolo 1593 percuote a questo riguardo quattro sorta di amministratori o funzionarj; e la misura n'è giusta. La proibizione che fu sempre in vigore per i tutori ed i mandatarj, dovette necessariamente essere estesa agli amministratori ed officiali pubblici, di cui si parla all'articolo 1593.

Così pure l'articolo 1594 vietando le cessioni delle cause e de' diritti litigiosi alle

le persone che vi son nominate, saggiamente le premunisce contro la tentazione che alcune d'esse potrebbero avere, cioè di speculare su de' vergognosi profitti, abusando e dello stato di miseria in cui si trovano certi creditori di diritti soggetti a contestazione, che li pone fuori di stato di sostenerli, e della maggiore facilità ch'esse avrebbono di trarne partito.

Codesto articolo stabilisce un diritto più positivo di quello che dianzi esisteva: indicando con precisione le persone che sono nel divieto comprese, e determinando i diritti litigiosi, la cessione de' quali è loro interdetta; diritti che fossero della competenza del tribunale nel cui circondario elleno esercitano le loro funzioni.

Si avrebbe potuto credere che i legami che stringono i conjugi dovessero essere loro un ostacolo al vendersi l'uno all'altro i lor beni. Nondimeno se uno de' conjugi dovesse qualche somma all'altro, separato giudizialmente da lui; se un marito dovesse alla moglie un reimpiego de' di lei immobili stati alienati, ovver d'una somma a lei appartenente, cotali immobili o codesta

somma non caderebbe in comunione; se finalmente la moglie si vedesse inabilitata ad effettuar il pagamento d'una somma da lei promessa in dote al marito, nel caso che sia esclusa la comunione, perchè nelle succennate tre ipotesi, si dovrebbe impedire la vendita tra conjugati? Siccome tali crediti sono legittimi ed esigibili, così sarebbe ingiusto il non permettere una liberazione per mezzo della vendita: cosa crudele per due conjugi d'essere astretti di vendere i loro beni a degli estranei per farsi reciprocamente ragione de' loro diritti, e di privarsi della soddisfazione di conservarli per essi e pe' loro figliuoli, qualunque sia quegli tra loro sul quale la proprietà stabilmente risieda.

La legge doveva pertanto impedire que' vantaggi indiretti ch'ella proibisce, e che due conjugi potrebbero procurarsi a vicenda sotto l'ingannevole apparenza d'una vendita. Ma ecco quanto doveva aspettarsi dalla sua preveggenza, e che risulta da quelle espressioni dell'articolo 1592: » Salve in questi tre casi le ragioni e i diritti degli eredi de' contraenti, se vi è vantaggio indiretto. «

CAPITOLO III.

Delle cose che possono vendersi.

Io mi limiterò a fissare la vostra attenzione sulle due principali disposizioni di questo capitolo contenute negli articoli 1596 e 1597.

Secondo il diritto romano, che sopra di questo punto era generalmente osservato, e che avea forza di legge, il venditore ed il compratore potevano rispettivamente vendere e comperare la cosa che avesser saputo non appartenere al venditore. Il compratore aveva diritto o di rivendicare la cosa venduta, venendo questa in potere del venditore; oppure se questi fosse nell'impossibilità di rilasciarla, il compratore poteva reclamare la rifazione de' danni e interessi in ragione del più che valeva la cosa venduta oltre il prezzo della vendita.

Così fatta legislazione che in alcuni casi potea favorire delle viste immorali, parve contraria al vero principio della vendita. L'unico suo scopo dev' essere la trasmissione d'una proprietà; ora la vendita d'una

cosa che non appartiene al venditore, come per esempio quella che facesse un figlio di famiglia d'un immobile spettante a suo padre tuttora vivo, non può essere il principio d' una trasmissione di proprietà.

Sembrò quindi più conforme alla natura delle cose, ed alle viste salutari della sana morale, di annullare l'obbligo come vendita; ed esso non potrà produr altro che la restituzione del prezzo, ed ove non si fosse provato che l'acquirente avesse saputo che la cosa era d'altrui, l'atto produrrebbe l'unico effetto di dar luogo alla rifusione di danni e interessi. Nè si potrebbe dire ch'egli avesse acquistata la proprietà, giacchè il suo venditore non poteva trasmettergli quel diritto che non aveva; ma non dovendo esser vittima della sua buona fede, egli potrà reclamare il reintegro de'suoi danni e interessi.

Del resto egli è facile a intendersi che tale disposizione legislativa riguarda principalmente gl'immobili, e che non la si può applicare agli oggetti che costituiscono la materia delle transazioni commerciali, ch' è in potere e nell'intenzione del venditore di procurarsi.

La seconda disposizione di questo capitolo ch'io ho meditata è quella dell'articolo 1597, la quale porta, che non si possa vendere l'eredità d'una persona vivente neppure col di lei consenso.

Non si è mai tollerato che le eredità delle persone viventi divenissero un oggetto di traffico, e materia de' contratti ordinarj. Non posson elleno aver sicurezza che per mezzo di disposizioni, le quali prendono origine dalle affezioni puramente morali, o comandate sono dalla conservazione dell' ordine pubblico, che esige la successione di beni al pari di quella delle persone.

Adottando questo principio, i romani erano caduti in una specie di contraddizione, poichè volevano in una delle loro leggi, che la successione d'una persona vivente potesse vendersi, allorchè ciò fosse di suo consenso. Una sì fatta eccezione non era ammessa nella giurisprudenza francese, od almeno dalla più parte de'tribunali. Il progetto di legge nel rigettarla farà dileguare ogni difficoltà.

CAPITOLO IV.

Delle obbligazioni del venditore.

Questo capitolo comincia con due disposizioni generali. In primo luogo esso consacra un principio elementare in materia di vendita, dicendo, all' art. 1599» che il venditore è tenuto a chiaramente spiegare ciò a cui si obbliga, e che ogni patto oscuro od equivoco s'interpreta a danno del venditore. «

Si vede diffatti, che il venditore conoscendo particolarmente quello che vende con tutti i suoi accessorj, avendo fissato il prezzo che il compratore gli accorda, sapendo che il rilascio e la garanzia sono le prime condizioni della vendita, qualora insorgesse qualche dubbio sopra di tali oggetti, si dovrebbe interpretarlo contro di esso, avvegnachè era in di lui potere di spiegarsi meglio su ciò, e perchè ogni reticenza per parte sua diviene sospetta.

Ma questa regola d'interpretare a danno del venditore si limita ai soli oggetti sopraccennati; perocchè rapporto alle altre

clausole della vendita, che derivar potessero tanto dal fatto del compratore quanto da quello del venditore; nel caso di oscurità o di ambiguità, la maniera d'intenderle sarebbe soggetta alle regole generali dell'interpretazione delle convenzioni; nè vi si deve scorgere un'idea contraria ne' termini in cui è concepito il secondo paragrafo dell'articolo, conciossiachè evidentemente esso riportisi a ciò che forma l'oggetto del paragrafo primo, cioè all'obbligazione per parte del venditore, di *spiegare chiaramente ciò a cui si obbliga.*

In secondo luogo, questo capitolo fissa e determina all'articolo 1600 le due principali obbligazioni del venditore; una delle quali è di rilasciare, e l'altra di garantire la cosa che vende.

Affin di procedere con maggior ordine, ognuna di queste obbligazioni forma l'oggetto d'una particolare evizione. Nella prima si spiegano le regole concernenti il rilascio; e la seconda contiene quelle che riguardano la garanzia.

Nella prima sezione rilevasi come si adempia l'obbligo di rilasciare gl'immobili;

Come si effettui la consegna delle cose mobiliari;

In qual modo si faccia la tradizione de' diritti incorporali;

In qual luogo debba farsi la consegna degli effetti mobiliari;

Quali siano i diritti del compratore ogni qualvolta il venditore non eseguisce la consegna o il rilascio nel termine convenuto;

In quali casi possa il venditore, per sicurezza del pagamento, esimersi dal fare questa consegna, ovver ritardarla;

Qual tempo e' si convenga considerare per determinare in quale stato debba esser la cosa soggetta al rilascio.

Tutte le disposizioni che riguardano tali oggetti portan l'impronto di una tale giustizia, che non è possibile che non ottengan l'assenso alla semplice loro lettura, e le superflue spiegazioni non farebber altro che intorbidarne la palese evidenza.

Potrebbesi a primo aspetto trovare troppo laconismo e precisione nell'articolo 1602, ove è detto, » che l' obbligo di consegnare la cosa comprende pure tutti i di lei accessorj, e quanto è destinato all'uso suo permanente e perpetuo. «

Ma inutile sarebbe stata ogni ulterior spiegazione, conciossiachè nel titolo del Codice *della distinzione de' beni* vedrassi nella propria sua nicchia tutto quello che può costituire accessorio di un immobile, e tuttutto ciò che deve considerarsi come già destinato all'uso suo permanente.

Le più importanti disposizioni della prima sezione del capitolo 4, che noi esaminiamo, sono quelle che riguardano gli obblighi rispettivi delle parti sopra la contenenza degl' immobili venduti.

Una distinzione su di ciò necessaria forma la base delle disposizioni del progetto di legge.

O la vendita d'un immobile è stata fatta con indicazione della quantità o contenenza in ragione di tanto per misura, ovvero la vendita cade soltanto sopra di un corpo certo, la di cui contenenza è indicata senza che vi sia espresso che le parti abbiano inteso vendere e comperare rispettivamente *a tanto per misura.*

Nel primo caso sembrò cosa giusta che il venditore fosse obbligato di rilasciare al compratore, semprecchè questi lo esigesse,

la quantità indicata nel contratto, e che se ciò non fosse possibile al venditore, oppure se l'acquirente non lo chiedesse, il venditore fosse obbligato a subire una diminuzione proporzionata del prezzo, art. 1614.

Non si è fissato il prezzo della vendita riguardo al corpo intiero, ma solamente per ciascheduna delle parti indicate che lo compongono; e che ne determinano l'estensione. Il compratore non deve dunque pagare che in ragione della quantità esatta di queste parti, nè alcun errore su ciò è scusabile pel venditore.

E se nel caso di cui or ora parlava, in vece di un deficit vi si trovasse un contenuto maggiore di quello che esprime il contratto, allora si è giudicato che l'acquirente dovesse avere la scelta o di somministrare il supplemento del prezzo, o di recedere dal contratto, qualora l'eccedente fosse al di sopra d'un ventesimo della contenenza o quantità dichiarata all'art. 1615.

Rimarcasi una differenza tra la circostanza dell'eccedente di quantità o contenenza e quella del *deficit*. Essa consiste in ciò, che riguardo alla prima il compratore può de-

sistere dal contratto, dovechè rapporto alla seconda una tal facoltà gli è negata. La ragione si è, che quando evvi una piccola estensione, presumesi sempre che il compratore abbia voluto acquistarla; ed è innegabile ch'egli ne ha i mezzi, dappoichè voleva acquistarne una più grande; laddove nel caso che siavi un eccedente di ciò ch' è compreso nella quantità o contenenza, volendo costringere il compratore a pagare il supplemento del prezzo, sarebbe un obbligarlo a comperare più di quel che vorrebbe, e che forse non potrebbe pagare. Ma perchè il compratore possa desistere dalla vendita, fa d'uopo che l'eccedente sia di un ventesimo al di sopra della contenenza indicata; non essendo paruto che un eccedente minore bastasse a dar luogo alla dissoluzion della vendita.

Del resto non si perderà mai di vista, che le parti possono, medianti convenzioni particolari, che però sieno lecite, modificare le regole generali dalla legge prescritte. Così per limitarmi ad un solo esempio, possono accadere de' casi, in cui un compratore non si sarebbe determinato ad

acquistare un oggetto senza prima ottenere colla più esatta precisione la descrizione e stima da lui bramata, ed indicatagli dal venditore, avvegnachè senza di essa l'oggetto potrebbe non servire a ciò che si era proposto. Allora niente osterebbe che in caso d'una piccola deficienza nella descrizione, non potesse rescindersi la vendita; ma sarebbe necessaria una stipulazione espressa; poichè non essendovi convenzione, presumesi sempre che le parti si sieno riportate alla saggezza della legge che veglia su i loro interessi e su i loro rispettivi diritti.

Passo ora al secondo caso da me già annunciato, vale a dire quando la vendita non è stata fatta con indicazione di quantità o contenenza in *ragione di tanto per misura*, ed allora sia che la vendita consista in un certo corpo e limitato, sia che abbia per oggetto de' fondi distinti e separati, sia che essa incominci colla misura o fissazione dell' oggetto venduto accompagnato alla stessa misura, l'espressione di questa misura non dà luogo a veran supplemento di prezzo in favore del venditore riguardo all'eccedente

della misura, nè a favore dell' acquirente ad alcuna diminuzione di prezzo per una misura più piccola che in quanto la differenza dalla misura reale da quella espressa nel contratto fosse di un ventesimo superiore o inferiore.

L'intenzione delle parti è rivolta piuttosto al corpo venduto, che alle rispettive sue parti in particolare. Nondimeno la descrizione della misura dovette determinarne il prezzo; ma si ebbe ragion di opinare che un errore di picciol rilievo non poteva influire sulla fissazione di questo prezzo; e stabilendo la consistenza dell' errore al di sopra di un ventesimo di più o di meno, ci siamo dichiarati per la giurisprudenza della maggior parte de' tribunali della Francia in sull' appoggio d' una autorità senza dubbio rispettabile, ch' è la disposizione dell' articolo 10 del titolo 15 dell' ordinanza delle acque e foreste del 1669.

Anzi non si può far a meno di non ammirare l' attenzione del legislatore sul modo di determinare o l'aumento o la diminuzione. Se vi fossero più fondi venduti con delle indicazioni speciali di contenenza; e che

vi fosse un errore nella quantità indicata relativamente ad uno dei fondi, allora la determinazione e la valutazione dell' errore dovrebbero farsi sopra due basi che converrìa combinare. L' una sarebbe il *deficit* o l' eccedente della contenenza, l'altra sarebbe la porzione del prezzo che converrebbe assegnare al fondo sulla cui contenenza vi fosse errore rispettivamente al valor totale degli oggetti compresi nella vendita.

Se in fatti due fondi della medesima estensione fossero venduti per un solo prezzo, e che quello sulla cui contenenza vi fosse un eccedente od un *deficit* di un ventesimo, dovesse relativamente alla qualità inferiore del terreno non comportare che un quarto del prezzo della vendita, allora il risultato dell' errore non sarebbe livellato alla tassa prescritta dalla legge, perchè vi fosse luogo a reclamo. In questo caso fa d'uopo che l'errore sulla quantità o contenenza sia tale che cada sopra la proporzione medesima, e sul valore reale; ciò che dice il progetto di legge, sebbene laconicamente, con quelle espressioni contenute nell' arti-

colo 1616, *avuto riguardo al valore della totalità degli oggetti venduti.*

Gli articoli di questa sezione non sono che conseguenze saggiamente dedotte da' principj da me poc'anzi esposti su gli errori che riguardano la contenenza. Ma voi avrete certamente osservata la saviezza dell' articolo 1619, il quale prescrive, che l'azione su ciò sia promossa entro l'anno decorribile dal dì del contratto sotto pena di caducità.

La seconda sezione del capitolo quarto racchiude le regole relative alla garanzia.

Lo spirito d'analisi e di metodo ha fatto distinguere nella garanzia due oggetti; cioè il possesso pacifico della cosa venduta, ed i difetti nascosti *che potessero in essa trovarsi*, ovvero quelli che furono sempre distinti con questi termini, *vizj redibitorj.* Sotto amendue li rapporti la sezione è divisa in due paragrafi.

Quanto alla garanzia in caso di evizione si scontrano nel progetto di legge i principj eterni consacrati dalle leggi romane, e che scaturiscono dall' equità naturale.

La garanzia è di diritto; si può modifi-

carla, ed eziandio rinunciarvi; ma veruna stipulazione non può mettere il venditore al coperto dalla garanzia de' fatti suoi personali, e della restituzione del prezzo. Nondimeno era giusto che fossevi un'eccezione alla regola, quando cioè il compratore avesse conosciuto, al tempo della vendita, il pericolo dell' evizione, oppure ch' egli avrebbe comprato con rischio e pericolo. Allora l'atto assume il carattere di un contratto di sorte.

Quando la garanzia fu promessa, o che nulla fu stipulato su di tale proposito, il progetto di legge determina ciò che deve restituirsi al compratore in caso di evizione, nel modo più positivo, e dietro principj finora adottati.

Rapporto alla garanzia dei difetti della cosa venduta vi si scorgono le stesse massime di equità e di morale.

Spiacerà forse ad alcuni che il progetto di legge non contenga il dettaglio de' vizj redibitorj che riguardano principalmente le vendite di certi animali e di certe derrate. Ma il legislatore si è saggiamente astenuto dal fare su ciò una generale disposizione

zione. Qualche volta la legge nella sua azione dee assumere un carattere amministrativo.

Vi sono delle differenze che derivano dalle località; e la legge per voler essere rigorosamente uniforme, diverrebbe sovente ingiusta. Conviene adunque in questo caso, che la legge rispetti degli usi antichi e invariabili, che per se stessi diventano una specie di legge vigente.

Bastò quinci il determinare, come lo si vede nell' articolo 1645, che l'azione risultante dai vizj redibitorj debba essere promossa dal compratore entro di un breve termine secondo la loro indole e la consuetudine de' luoghi ove fu fatta la vendita.

CAPITOLO V.

Delle obbligazioni del compratore.

Due disposizioni che si contengono in questo capitolo fissar debbono la vostra attenzione. La prima determina e regola i casi ne' quali l'interesse del prezzo della vendita è dovuto; la seconda stabilisce il

diritto del venditore sulla cosa venduta, allorchè non se gli è pagato il convenuto prezzo.

Relativamente al primo oggetto eravi prima quistione assai controversa affin di sapere se l'interesse del prezzo fosse *de jure* dovuto senza riguardo a verun altro patto. Gli autori ed i tribunali erano su ciò discordi. Il progetto di legge toglie ogni difficoltà coll'articolo 1649, il quale regola nella più precisa maniera i casi in cui si debbono gl'interessi.

Rapporto al secondo oggetto era incerto altresì se il venditore che non aveva ancora ricevuto il suo pagamento potesse chiederne lo scioglimeuto per mettersi in possesso dell'oggetto venduto, o s'egli dovesse farlo vendere giudizialmente, salvo di far valere il suo privilegio sul prezzo anche ad onta d'una stipulazione contenuta nel contratto, che riguardavasi come comminatoria. In una parola ignoravasi se lo stesso dovesse considerarsi come proprietario, oppure come semplice creditore privilegiato. Tanto su questo punto era dubbia la giurisprudenza di allora.

Il progetto di legge dopo di avere con ragione adottato il principio, che non essendosi adempito alla condizione sotto la quale la trasmissione della proprietà doveva esser fatta, una tale trasmissione di proprietà potea rivocarsi, è partito in seguito da una distinzione giustissima.

O il contratto di vendita non comprende veruna stipulazione relativa allo scioglimento della vendita per mancanza di pagamento del prezzo, od una sì fatta stipulazione sussiste.

Nel primo caso lo scioglimento della vendita vien pronunciato immediatamente ogni qualvolta al venditore sovrasti il pericolo di perdere la cosa ed il prezzo; se poi non esiste questo pericolo, il giudice può accordare al compratore un termine più ó meno lungo a norma delle circostanze. Spirato che sia questo termine senza che il compratore abbia pagato, la soluzione della vendita verrà tosto pronunciata. La sola circostanza della scadenza del termine compie il diritto del venditore sulla cosa venduta, e lo scioglimento della vendita diviene forzato. Il giudice dee pronunciare che un tal diritto è acquistato.

Nel secondo caso, cioè allora che fu stipulato che in mancanza di pagamento del prezzo nel termine convenuto, la vendita sarebbe *ipso jure* disciolta, una sì fatta clausola non sembrò sufficiente a far ritornare la proprietà al venditore. Nondimeno, come la stipulazione comunica al diritto di quest' ultimo una nuova energia, l' acquirente potrà benissimo ritenere l' oggetto venduto pagando, anche spirato il termine, e fino a tanto che mediante una citazione non sarà posto in mora; ma s' egli non risponde alla citazione col pagamento, il giudice non può più accordargli veruna proroga, e la risoluzione della vendita è operata in forza della convenzione.

Una legislazione sì giusta e precisa assicura ai contratti l' esecuzione, mentre chiude eziandio la sorgente ai litigj.

Quanto testè abbiamo detto ha luogo soltanto per le vendite di beni immobili. La dissoluzione della vendita di oggetti mobiliari viene regolata in un modo preciso da un altro articolo dello stesso capitolo 5.

CAPITOLO VI.

Della nullità e della rescissione della vendita.

Due sorta di risoluzioni di vendita forman l'oggetto del presente capitolo; l'una mediante l'esercizio della facoltà di retratto, l'altra colla viltà del prezzo.

Non si è creduto doversi privare il venditore della facoltà di poter redimere il fondo venduto, facoltà che non può recar nocumento al compratore ogni qual volta ei consente che dessa sia una condizion della vendita; ma cotal facoltà è regolata nel modo migliore che trovar si potesse dal progetto di legge.

Trattavasi primieramente di conciliare l'interesse particolare del venditore coll' interesse pubblico, il quale non consente che le proprietà rimangano lungo tempo fluttuanti ed incerte.

In conseguenza di ciò la facoltà di redimere non potrà stipularsi per un termine che ecceda un quinquennio.

Quindi il termine fissato sarà di rigore,

non potendosi prolungare neppur dai giudici.

Il termine decorrerà contro qualunque persona, non eccettuati i minori, salvo il regresso, ove questo abbia luogo, contro coloro che son incaricati dell' amministrazione de' loro beni, dappoichè trattasi di un termine convenzionale che deve correre contro ogni sorta di persone, a differenza della prescrizione legale.

Allorchè si considerano gli ostacoli tollerati ed eziandio stabiliti dall' antica giurisprudenza su di questa materia, da quanti litigj non vedesi soffocato il germe, da cui la convenzione anche la più precisa non poteva garantire il compratore? Se il termine nel quale la facoltà di retratto dovea esercitarsi, era illimitato, veniva protratto ai trent'anni, vale a dire, al termine delle prescrizioni ordinarie. Se poi era limitato, il compratore doveva sempre mettere il venditore in mora, malgrado qualunque stipulazione nel contratto inserita, e si esigevano almeno due successivi giudizj perchè la caducità divenisse definitiva. Ma ciò non è tutto; allorchè la facoltà di re-

tratto o recupera era illimitata e per conseguenza prorogata ai trent'anni, erasi pensato di considerare questo termine come una prescrizione legale, che da allora in poi veniva sospesa riguardo al minore. La facoltà di retratto è dunque ricondotta dal progetto di legge ai principj dell'equità, all'esecuzion de' contratti.

Trasmettendosi la facoltà di retratto, o trasferendosi un fondo acquistato colla riserva di tal facoltà ad altre persone, a titolo di successione, o a titolo particolare, l'esercizio della recupera potrebbe incontrare delle difficoltà. Queste sono previste dal progetto di legge mediante alcune disposizioni di dettaglio, delle quali credo inutile di trattenervi.

Io passo alla rescissione della vendita per causa di lesione.

Note vi sono, cittadini legislatori, le varie opinioni che si manifestarono sulla questione di sapere se questa lesione dovesse o no conservarsi. Io mi contenterò di riferirle nella loro sostanza.

Quelli che sostenevano l'esclusione della rescissione fondavansi sull'interesse pub-

blico, che scapitava dall' essere le proprietà, sebbene legittimamente acquistate, tuttavia incerte pel lungo spazio di dieci anni tra le mani degli acquirenti che ne trascuravano la coltura, e non ardivano fare de' miglioramenti de' quali temevano di perdere il benefizio; si fondavano pure su ciò, che il venditore doveva meglio dello stesso acquirente conoscere la natura e il valore di quello che vendeva, e perchè pure sovente il compratore correva maggiori rischj del venditore, ciò che avea dato luogo ad un antico proverbio ripetuto da varj autori, *esservi più compratori matti che venditori*; che l' ordine della società esige che si conservi la fede ne' contratti; e finalmente perchè tale azione era abolita dalla legge del 14 fruttidoro anno 3, e che non si può senza inconvenienti ritornare sopra di un punto di legislazione di già stabilito.

I partigiani della rescissione dicevano essere necessario di convenire che se non tutti, moltissimi almeno tra i venditori erano spinti dal bisogno, e che una tal circostanza, di cui potevasi facilmente abusare, ponevali nella necessità di vendere a

basso prezzo; che il principio di umanità, il quale aveva dettata la famosa legge, seconda al Codice *de rescindenda venditione* non ammetteva la rescissione se non quando eravi lesione d'oltre metà del giusto prezzo: principio seguito in tutta la Francia; che questo motivo di umanità, era impresso in ogni cuore; che ciò che avea dato occasione al summentovato antico proverbio era principalmente il rischio che il compratore poteva correre relativamente alle ipoteche delle quali poteva esser gravato il fondo venduto, e che un tal rischio era divenuto infinitamente più lieve attesa l' instituzione di un regime ipotecario; che una lesione d'oltre metà del giusto prezzo prendeva il carattere di un vero dolo che la legge non dovea autorizzare: che finalmente la legge del 14 fruttidoro anno 3 era stata provocata dagl' imbarazzi che incontrava l'esercizio dell' azione rescissoria in ragione della concorrenza della carta monetata col numerario metallico, a segno tale ch' era mestieri di riguardar questa legge come prodotta da circostanze del momento.

Il Consiglio di Stato, e quindi il Tribunato adottarono questi ultimi motivi; ed il principio che ne forma la base è talmente plausibile, che vi è ragione di credere che i medesimi determineranno del pari la vostra opinione.

Ma il progetto di legge venendo in soccorso del venditore che può aver piegato sotto il giogo imperioso della necessità, attenua altresì in un modo sensibile gl' inconvenienti che potrebbero accompagnare la domanda di rescissione.

1.° Coll' esigere che la sentenza superi i sette dodicesimi del giusto prezzo in vece della metà;

2.° Col prescrivere che la domanda debba essere promossa entro il biennio in luogo del decennio;

3.° Col far decorrere questo contro i minori, le donne maritate, gl' interdetti, e gli assenti rappresentanti un maggiore che ha venduto, non permettendo di sospendere il corso di questo termine neppure entro il tempo della recupera che fosse stata stipulata;

Finalmente a motivo delle nuove forma-

lità che debbono precedere il giudizio sulla istanza per lesione, che voi avrete rimarcata. Il progetto di legge contiene altresì su questa materia una disposizione importante per l'effetto ch'essa deve produrre, ed è quella che vuole che la dimanda di rescissione non abbia luogo *in tutte quelle vendite che a senso della legge non possono farsi che coll' intervento del giudice.*

Dicevasi una volta che la rescissione non si doveva ammettere contro le *vendite forzate.* Siffatte espressioni erano equivoche, e davano luogo a contestazioni che imbarazzavano i tribunali.

Il progetto di legge stabilisce su ciò una regola semplice, le di cui conseguenze possono con sicurezza applicarsi. Tutto riducesi ad indagare se la vendita abbia per principio la volontà libera di coloro, i di cui beni sono venduti, ovvero se l' intervento del giudice fosse secondo la legge assolutamente necessario perchè la vendita sortisse il suo effetto; in una parola, se sia il giudice che vende per supplire alla mancanza di volontà o di capacità dal lato di quegli, di cui si vende la proprietà. L' in-

vestigazione di questo principio è sì facile, che è inutile di proporne gli esempj.

CAPITOLO VII.

Della licitazione.

Io non v'intratterrò punto su di questo capitolo. I principj che vi sono stabiliti appalesano una tale certezza, che non è possibile d'imaginare che insorga nelle ment alcun dubbio a loro riguardo.

CAPITOLO VIII.

Della trasmissione de' crediti ed altri diritti incorporali.

Indipendentemente dai mobili e dagl'immobili avvi una terza specie di proprietà che può formare oggetto di vendita; questa riguarda i crediti ed altri diritti incorporali. La vendita o cessione di queste specie di beni appartiene a de' principj particolari che il progetto di legge stabilisce sopra solide basi, principj già stabiliti dalle leggi anteriori.

Voi non disapproverete certamente, cit-

tadini Legislatori, che siasi conservata una disposizione morale che ci era stata trasmessa dal diritto romano, e che è contenuta nell' art. 1696 del progetto di legge che vuole che quegli contro del quale si è fatta cessione di un diritto litigioso possa farsene soddisfare dal cessionario rimborsandogli il prezzo reale della cessione colle spese legittimamente fatte e gl' interessi.

Ma nello stesso tempo il progetto di legge, art. 1698, regola con un' esattezza atta a prevenire ogni difficoltà, i casi ne' quali vi dev' essere eccezione a questa regola, che precisamente sono tre.

Voi crederete senza dubbio esser cosa superflua di richiamare che in questi casi medesimi non dassi più luogo alla proibizione di acquistare, pronunciata contro certe persone dall'articolo 1594, perocchè allora non si può dire che il compratore sia un cessionario di diritti litigiosi nel senso dalla legge contemplato.

I miei colleghi ed io siamo incombenzati dal Tribunato di dichiararvi, che, dietro i motivi che ora vi ho analizzati, egli adottò il progetto di legge sottomesso alla vostra sanzione.

LIVRE III.

Loi du 16 ventose an XII.

TITRE SEPTIÈME.

De l'Echange.

1702. *L'échange est un contrat par lequel les parties se donnent respectivement une chose pour une autre.*

1703. *L'échange s'opère par le seul consentement, de la même manière que la vente.*

1704. *Si l'un des co-permutants a déjà reçu la chose à lui donnée en échange, et qu'il prouve ensuite que l'autre contractant n'est pas propriétaire de cette chose, il ne peut pas être forcé à livrer celle qu'il a promise en contre-échange, mais seulement à rendre celle qu'il a reçue.*

1705. *Le co-permutant qui est évincé de la chose qu'il a reçue en échange a le choix de conclure à des dommages et intérêts, ou de répéter sa chose.*

1706. *La rescission pour cause de lésion n'a pas lieu dans le contrat d'échange.*

1707. *Toutes les autres règles érescrites pour le contrat de vente s'appliquent d'ailleurs à l'échange.*

ESPOSIZIONE.

De' motivi del progetto di legge relativo al contratto di cambio o permuta tit. VII, libro III del Codice civile.

CITTADINI LEGISLATORI,

Il più antico tra i contratti è la permuta ossia il cambio. Se l'immaginazione potesse raggiugnere il tempo in cui non erasi ancora stabilito il diritto di proprietà, si vedrebbero gli uomini prestarsi a vicenda soccorso, uno colle proprie forze, l'altro col proprio ingegno; e ricambiarsi così i vantaggi loro somministrati dalla natura.

Il diritto di proprietà avendo attribuito ad ognuno esclusivamente il prodotto del suo travaglio, e la civilizzazione avendo moltiplicato in un coi bisogni i diversi generi d'opere, nessuno ha potuto abbracciarli tutti per soddisfare ad ogni suo biso-

gno

gno. Invano senza il cambio sarebbesi stabilito il diritto di proprietà, e quindi ad esso è forza attribuire i primi passi e gli ulteriori progressi della civilizzazione.

La moltiplicità ognora crescente de' cambj ha fatto indagare i mezzi di agevolarli. Tale è stata l'origine delle monete che tutti i popoli riguardarono qual segno rappresentativo del valore di tutti i travagli e di tutte le cose che possono circolare in commercio.

I metalli che servono di moneta possono anch'essi essere un oggetto diretto di cambio, avendo per se stessi un valor intrinseco fondato sull'impiego che se ne fa in gemme, in ornamenti, od in mobili, e più ancora sul bisogno che ne hanno tutti i popoli per coniare la loro moneta. Allorchè con questo titolo, e rivestiti delle impronte che servono al pubblico di garanzia, sono posti in circolazione, si considerano più come segni rappresentativi de' rispettivi valori e come stromenti di cambio, che come merci; e le traslazioni di proprietà che per danaro si fanno, vennero sino da' tempi i più remoti distinte col nome di vendita.

I cambj fatti per mezzo delle monete e distinti col nome di vendita parvero ai legislatori romani di tale importanza per l'ordine sociale, che posero il contratto di vendita nella classe de' contratti *nominati*, alla cui esecuzione la legge astringeva le parti, lasciando i cambj nel numero de' contratti *consensuali*, de' patti semplici, l'esecuzione de' quali fu dapprima abbandonata alla buona fede de' contraenti, e pe' quali non si diè in seguito, durante il corso di varj secoli, veruna azione civile, se non che quando erano stati eseguiti da una delle parti.

Questi diversi effetti attribuiti dalla romana giurisprudenza alla vendita ed al cambio fissarono l' attenzione sulle differenze della natura di questi due contratti. Cotali differenze non sono per altro essenziali, giacchè tra le due sette nelle quali si dividevano i giureconsulti, quella de' Sabiniani sosteneva che il cambio era un vero contratto di vendita. Venne riconosciuto dalla Legge 1 ff. *de contrah. empt.* che il cambio non debba essere confuso colla vendita; che nel cambio non si può distinguere quella tra le cose cambiate ch' è il prezzo, da quella

che è la merce: laddove nella vendita quegli che consegna la merce è sempre distinto col nome di *venditore* da quello il quale consegnando la moneta od il prezzo pecuniario è chiamato *compratore*. *Aliud est pretium, aliud merx quod in permutatione discerni non potest uter emptor, uter venditor sit.* L. 1 ff. *de contrah. empt.*

La vendita e la permuta non differiscono solamente nella loro denominazione; ma questi contratti hanno eziandio alcuni effetti, che non sono certamente gli stessi.

In entrambi, i due contraenti sono obbligati di consegnare una cosa; ma nell' eseguire quest' obbligo vi passa un divario tra la vendita e il cambio.

Nella prima colui che compera dee consegnare il prezzo consistente in una data somma di danaro, e tale obbligazione produce i seguenti effetti:

Primo, che tutte le cose potendosi convertire in danaro, basta che sia possibile al compratore di realizzarne il prezzo, vendendo egli stesso quanto possede, perchè il compratore abbia il diritto di costringervelo.

Il secondo effetto è, che la proprietà di questo prezzo viene trasferita nel venditore pel solo fatto del pagamento, senza pericolo ch'egli rimanga esposto a veruna evizione. *Emptor nummos venditori facere cogitur* L. 2 §. 2 ff. *act. vendit.*

Il venditore dal lato suo è del pari obbligato a consegnare la cosa venduta; ma quando questa consiste in un corpo certo e determinato, può darsi che la proprietà venga con ragione pretesa da una terza persona; ed allora il venditore deve risponderne, e l'obbligo di trasmettere sì fatta proprietà più non potendo adempirsi egli è tenuto per effetto della garanzia, di restituire il prezzo, di rimborsare le spese, e di pagare danni e interessi.

Nel cambio trattasi per lo più di oggetti mobiliari od immobiliari da consegnarsi rispettivamente da ambe le parti; quindi ogni contraente non può essere astretto a consegnare la cosa medesima, di cui non è proprietario, ed a conservarne il possesso se l'ha consegnata; ma allora qual sorta di garanzia può ammettersi che sia conforme all' equità?

L' oggetto determinato, che fu promesso ó rilasciato per un altro oggetto determinato, non può essere effettivamente rimpiazzato da una somma di danaro.

Egli è dunque giusto, che se uno de' compermutanti ha di già ricevuta la cosa a lui data in iscambio, e s'egli prova in seguito che l'altro contraente non è proprietario di quella cosa, non lo si possa obbligare a conseguar quella ch'egli ha promesso in contraccambio, ma solamente a render quella ch'egli ha ricevuta. E' giusto del pari che quegli che soggiace all'evizion della cosa da lui ricevuta in ricambio, abbia pure la scelta di agire pei danni e interessi, o di ripeter la cosa.

La rescissione per causa di lesione è stata ammessa nel contratto di vendita de' beni immobili a favore del venditore. Era necessario di conservare una regola dettata da' sentimenti di umanità, ed è questo un mezzo d' impedire che la cupidigia non abusi del bisogno, il quale per lo più costringe il venditore a simili alienazioni.

Questa sorta di reclamo non è stato ammesso a vantaggio del compratore, impe-

rocchè egli contrae sempre volontariamente. S'egli dà un prezzo che superi il valore real della cosa si può presumere che ciò faccia per riguardi e patti di convenienza, ch' ei solo puote apprezzare, e che però il contratto in tale materia deve esser quello che detta la legge.

I motivi che fecero rigettare, riguardo al compratore, l'azione rescissoria di vendita di beni immobili per causa di lesione, l'hanno fatta del pari escludere nel contratto di cambio o sia di permuta. E' questo pure l' effetto della volontà libera e della convenienza de' compermutanti. Ognuno di essi è d' altronde venditore e compratore. Sarebbevi dunque contraddizione se nella permuta l' azione di cui trattasi fosse ammessa, mentre nel contratto di vendita non venne al compratore accordata.

Tali sono le osservazioni particolari di cui è suscettibile il contratto di cambio. Conviene d' altra parte applicare allo stesso tutte le regole prescritte per il contratto di vendita.

Questi motivi furono esposti dal Consigliere di stato Bigot-Préameneu.

RAPPORTO

Fatto al Tribunato li 14 ventoso dal Citt. FAURE a nome della sezione di legislazione.

Sul progetto di legge relativo alla permuta.

CITTADINI TRIBUNI:

Dopo avervi presentata l' analisi motivata del progetto di legge relativo *alla vendita*, non mi resta che a intrattenervi del progetto relativo alla *permuta* o sia al cambio. Questo deve formare il titolo VII del Libro III del Codice civile.

L' unica differenza tra il contratto di permuta e quello di vendita si è che in quest' ultimo una delle parti dà all' altra una somma di danaro per avere l' oggetto ch' ella desidera, dovecchè nel primo ciascheduna delle parti dà e riceve una cosa particolare invece di danaro.

Codesta distinzione prova esser cosa impossibile che il cambio o permuta non abbia preceduta la vendita: quest'ultimo contratto non può essere più antico della instituzione de' segni monetarj, e fu detto con molta ragione che la vendita non era che un cambio compito e perfezionato.

Le regole sono quasi in ogni punto le stesse per ambedue i contratti; quindi il progetto attuale non contiene che un picciol numero di disposizioni. Conciossiachè quanto avrebbesi aggiunto non sarebbe che una ripetizione di quelle regole che si contengono nel progetto relativo alla vendita, ovvero di quelle consacrate dalla legge sopra le obbligazioni convenzionali in generale.

S' egli è detto, art. 1700, che il cambio si opera per il solo consenso come la vendita, è per avvertire che il legislatore non ammette punto la sottigliezza della legge romana, secondo la quale la convenzione di cambio o permuta non produceva veruna obbligazione civile, finchè non era acconsentita da uno de'contraenti; la si qualifica-

va per *contratto innominato* La vendita al contrario produceva un' obbligazione civile, senza avere per anco ricevuta alcuna esecuzione: la si poneva nella classe de' *contratti innominati.*

Il progetto si limita a prevedere tre casi:

1.° Il caso in cui l'uno de' compermutanti ha dato ciò che non gli apparteneva, ed in cui l'altro nulla ha ancor consegnato;

2.° Il caso dell' evizione.

3.° Quello della lesione.

Esso decide in primo luogo, che se una cosa è data a titolo di cambio da quegli che non n'è proprietario, la parte che l'ha ricevuta non è obbligata di rilasciare l'oggetto promesso in contraccambio. La restituzione dell' oggetto ricevuto estingue ogni obbligazione. Difatti le parti non hanno contrattato che per acquistare l'una e l'altra la proprietà di ciò che si darebbero rispettivamente, e non già per acquistare un semplice possesso, il quale non potrebbe convertirsi in proprietà se non che do-

po il tempo necessario per la prescrizione o per la vendita che ne farebbe il vero proprietario.

Quanto all' evizione, il progetto decide che il compermutante evinto di ciò ch'ei tiene a titolo di cambio, ha diritto alla rifazione de' danni e interessi: spetta al giudice di fissarne la somma. Che s' egli preferisce di ripetere la sua propria cosa, non si può ricusare di rendergliela, ed a lui tocca di scegliere. La legge gli lascia la scelta di quel partito, che meglio potrà a lui convenire.

Per ultimo, se uno de'compermutanti vien leso, per quanto grande sia la lesione, egli non può far rescindere il contratto.

Si è rimarcato rapporto al contratto di vendita, che la rescissione per causa di lesione era ammessa unicamente a favore del venditore, e mai a vantaggio del compratore.

Rammentisi la ragione di tal differenza.

Sovente il venditore non dispone della sua cosa a vil prezzo che in forza di un urgente bisogno che lo costringe ad immolarsi alla cupidigia di un compratore spie-

tato. L' umanità della legge accorre in tal guisa a consolarlo contro la durezza dell' uomo.

Il compratore che pretende aver fatto un enorme sacrifizio col di lui acquisto non può eccitare lo stesso interesse. Non fu il bisogno che lo indusse a contrattare, ma fu precisamente perchè l'oggetto che ha creduto bene di dover acquistare, gli conveniva: ora basta la sola convenienza per aggiungere al prezzo reale quel di affezione che in faccia alla legge non può avere tariffa.

Ciò che finora si è detto riguardo al compratore è onninamente applicabile ad ognuno de' compermutanti. In materia di cambio non trattasi di procurarsi una somma di danaro.

Il cambio o la permuta non è mai il risultato della miseria. Se quegli che dispone a questo titolo fosse nel bisogno, esso venderebbe e non cambierebbe. Il motivo che fece adottare la rescissione in favore del venditore non è dunque in verun modo applicabile a coloro che dispongono a titolo di cambio. Poichè nel contratto di-

cambio cadaun degli oggetti è simultaneamente la cosa ed il prezzo, ognuno de'contraenti non è forse del pari allo stesso tempo venditore e compratore? La confusione di queste due qualità riconduce necessariamente alla regola generale; conciossiachè il favore che si allegherebbe sotto la prima qualità, verrebbe rigettato dall'esclusione risultante dalla seconda.

Quivi il progetto di legge si riferisce per tutti gli altri casi alle disposizioni *del contratto di vendita.*

Quì finiscono pure le osservazioni sul contratto di cambio.

La sezione di legislazione ha giudicato, che la saviezza delle disposizioni di questo progetto le renderebbe degne di trovar luogo nel Codice, e la stessa mi ha incaricato di proporvene l'adottazione.

LOI DU 16 VENTOSE AN XII.

TITRE HUITIEME.

Du Contrat de Louage.

CHAPITRE PREMIER.

Dispositions générales.

1708. *Il y a deux sortes de contrats de louage :*

Celui des choses,

Et celui d'ouvrage.

1709. *Le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer.*

1710. *Le louage d'ouvrage est un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyennant un prix convenu entre elles.*

1711. *Ces deux genres de louage se sub-*

divisent encore en plusieurs espèces particulières.

On appelle bail à loyer *le louage des maisons et celui des meubles ;*

Bail à ferme, *celui des héritages ruraux ;*

Loyer, *le louage du travail ou du service ;*

Bail à cheptel, *celui des animaux dont le profit se partage entre le propriétaire et celui à qui il les confie.*

Les devis, marché *ou* prix fait *pour l'entreprise d'un ouvrage, moyennant un prix déterminé, sont aussi un louage, lorsque la matière est fournie par celui pour qui l'ouvrage se fait.*

Ces trois dernières espèces ont des règles particulières.

1712. *Les baux des biens nationaux, des biens des communes et des établissements publics, sont soumis à des règlements particuliers.*

CHAPITRE II.

Du Louage des choses.

1713. *On peut louer toutes sortes de biens meubles ou immeubles.*

SECTION PREMIÈRE

Des Règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux.

1714. *On peut louer ou par écrit, ou verbalement.*

1715. *Si le bail fait sans écrit n'a encore reçu aucune exécution, et que l'une des parties le nie,*

La preuve ne peut être reçue par témoins, quelque modique qu'en soit le prix, et quoiqu'on allégue qu'il y a eu des arrhes donneés :

Le serment peut seulement être déféré à celui qui nie le bail.

1716. *Lorsqu'il y aura contestation sur le prix du bail verbal, dont l'exécution a commencé, et qu'il n'existera point de quittance, le propriétaire en sera cru sur son serment ;*

Si mieux n'aime le locataire demander l'estimation par experts ; auquel cas les frais de l'expertise restent à sa charge, si l'estimation excède le prix qu'il a déclaré.

1717. *Le preneur a le droit de sous-louer et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite.*

Elle peut être interdite pour le tout ou partie.

Cette clause est toujours de rigueur.

1718. *Les articles du titre* du Contrat de mariage et des Droits respectifs des époux, *relatifs aux baux des biens des femmes mariées, sont applicables aux baux des biens des mineurs.*

1719. *Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière,*

1.° *De delivrer au preneur la chose louée;*

2.° *D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée;*

3.° *D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.*

1720. *Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce.*

Il doit y faire pendant la durée du bail toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

1721. *Il est dû garantie au preneur pour*

tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail.

S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.

1722. *Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander, ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.*

1723. *Le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée.*

1724. *Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.*

Mais si ces réparations durent plus de

quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire resilier le bail.

1725. *Le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa juissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée, sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel.*

1726. *Si au contraire le locataire ou le fermier ont été troublés dans leur jouissance par suite d'une action concernant la propriété du fonds, ils ont droit à une diminution proportionée sur le prix du bail à loyer ou à ferme, pourvu que le trouble et l'empêchement aient été dénoncés au propriétaire.*

1727. *Si ceux qui ont commis les voies de fait prétendent avoir quelque droit sur la chose louée, ou si le preneur est lui même cité en justice pour se voir condamner au délaissement de la totalité ou de partie*

de cette chose, ou à souffrir l'exercice de quelque servitude, il doit appeller le bailleur en garantie, et doit être mis hors d'instance, s'il l'exige, en nommant le bailleur pour lequel il possède.

1728. Le preneur est tenu de deux obligations principales:

1.° D'user de la chose louée en bon père de famille et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'apres les circonstances, à défaut de convention;

2.° De payer le prix du bail aux termes convenus.

1729. Si le preneur emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.

1730. S'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre le chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

1731. S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon

état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

1732. *Il répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.*

1733. *Il répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve*

Que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure, ou par vice de construction,

Ou que le feu a été communiqué par une maison voisine.

1734. *S'il y a plusieurs locataires, tous sont solidairement responsables de l'incendie,*

A moins qu'ils ne prouvent que l'incendie a commencé dans l'habitation de l'un d'eux: auquel cas, celui-là seul en est tenu;

Ou que quelques-uns ne prouvent que l'incendie n'a pu commencer chez eux: auquel cas, ceux-là n'en sont pas tenus.

1735. *Le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison, ou de ses sous-locataires.*

1736. *Si le bail a été fait sans écrit,*

l'une des parties ne pourra donner congé à l'autre qu'en observant les délais fixés par l'usage des lieux.

1737. *Le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé lorsqu'il a été fait par écrit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé.*

1738. *Si, à l'expiration des baux écrits, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail, dont l'effet est réglé par l'article relatif aux locations faites sans écrit.*

1739. *Losqu'il y a un congé signifié, le preneur, quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction.*

1740. *Dans le cas des deux articles précédents, la caution donnée pour le bail ne s'étend pas aux obligations résultant de la prolongation.*

1741. *Le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée, et par le défaut respectif du bailleur et du preneur de remplir leurs engagements.*

1742. *Le contrat de louage n'est point*

résolu par la mort du bailleur ni par celle du preneur.

1743. *Si le bailleur vend la chose louée, l'acquereur ne peut expulser le fermier ou le locataire qui a un bail authentique, ou dont la date est certaine, à moins qu'il ne se soit reservé ce droit par le contrat de bail.*

1744. *S'il a été convenu, lors du bail, qu'en cas de vente l'acquéreur pourrait expulser le fermier ou locataire, et qu'il n'ait été fait aucune stipulation sur les dommages et intérêts, le bailleur est tenu d'indemniser le fermier ou le locataire de la manière suivante.*

1745. *S'il s'agit d'une maison, appartement ou boutique, le bailleur paye, à titre de dommages et intérêts, au locataire évincé une somme égale au prix du loyer pendant le temps qui, suivant l'usage des lieux, est accordé entre le congé et la sortie.*

1746. *S'il s'agit de biens ruraux, l'indemnité que le bailleur doit payer au fermier est du tiers du prix du bail pour tout le temps qui reste à courir.*

1747. *L'indemnité se réglera par experts,*

s'il s'agit de manufactures, usines ou autres établissements qui exigent de grandes avances.

1748. *L'acquéreur qui veut user de la faculté réservée par le bail d'expulser le fermier ou locataire, en cas de vente, est en outre tenu d'avertir le locataire au temps d'avance usité dans le lieu pour les congés.*

Il doit aussi avertir le fermier de biens ruraux au moins un an à l'avance.

1749. *Les fermiers ou les locataires ne peuvent être expulsés qu'ils ne soient payés par le bailleur, ou, à son défaut, par le nouvel acquéreur, des dommages et intérêts ci-dessus expliqués.*

1750. *Si le bail n'est pas fait par acte authentique, ou n'a point de date certaine, l'acquéreur n'est tenu d'aucuns dommages et intérêts.*

1751. *L'acquéreur à pacte de rachat ne peut user de la faculté d'expulser le preneur jusqu'à ce que, par l'expiration du délai fixé pour le réméré, il devienne propriétaire incommutable.*

SECTION II.

Des Règles particulières aux baux à loyer.

1752. *Le locataire qui ne garnit pas la maison de meubles suffisants peut être expulsé, à moins qu'il ne donne des sûretés capables de répondre du loyer.*

1753. *Le sous-locataire n'est tenu envers le propriétaire que jusqu'à concurrence du prix de sa sous-location dont il peut être débiteur au moment de la saisie, et sans qu'il puisse opposer des paiements faits par anticipation.*

Les paiements faits par le sous-locataire, soit en vertu d'une stipulation portée en son bail, soit en conséquence de l'usage des lieux, ne sont pas réputés faits par anticipation.

1754. *Les réparations locatives ou de menu entretein dont le locataire est tenu, s'il n'y a clause contraire, sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux, et entre autres les réparations à faire,*

Aux âtres, contre-cœurs, chambranles et tablettes des cheminées;

Au recrépiment du bas des murailles des appartements et autres lieux d'habitation, à la hauteur d'un mètre;

Aux pavés et carreaux des chambres, lorsqu'il y en a seulement quelques uns de cassés;

Aux vitres, à moins qu'elles ne soient cassées par la grêle, ou autres accidents extraordinaires et de force majeure, dont le locataire ne peut être tenu;

Aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture de boutiques, gonds, targettes et serrures.

1755. *Aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires, quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.*

1756. *Le curement des puits et celui des fosses d'aisance sont à la charge du bailleur, s'il n'y a clause contraire.*

1757. *Le bail des meubles fournis pour garnir une maison entière, un corps de logis entier, une boutique ou tous autres appartements, est censé fait pour la durée ordinaire des baux de maisons, corps de logis, boutiques ou autres appartements, selon l'usage des lieux.*

1758. *Le bail d'un appartement meublé est censé fait à l'année, quand il a été fait à tant par an;*

Au mois, quand il a été fait à tant par mois;

Au jour, s'il a été fait à tant par jour.

Si rien ne constate que le bail soit fait à tant par an, par mois ou par jour, la location est censée faite suivant l'usage des lieux.

1759. *Si le locataire d'une maison ou d'un appartement continue sa joussance après l'expiration du bail par écrit, sans opposition de la part du bailleur, il sera censé les occuper aux mêmes conditions pour le terme fixé par l'usage des lieux, et ne pourra plus en sortir ni en être expulsé qu'auprès un congé donné suivant le délai fixé par l'usage des lieux.*

1760. *En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.*

1761. *Le bailleur ne peut résoudre la location, encore qu'il déclare vouloir occuper*

par lui-même la maison louée, s'il n'y a eu convention contraire.

1762. *S'il a été convenu dans le contrat de louage que le bailleur pourrait venir occuper la maison, il est tenu de signifier d'avance un congé aux époques déterminées par l'usage des lieux.*

SECTION III.

Des règles particulières aux baux à ferme.

1763. *Celui qui cultive sous la condition d'un partage de fruits avec le bailleur ne peut ni sous-louer ni céder, si la faculté ne lui en a été expressément accordée par le bail.*

1764. *En cas de contravention, le propriétaire a droit de rentrer en jouissance, et le preneur est condamné aux dommages-intérêts résultants de l'inexécution du bail.*

1765. *Si, dans un bail à ferme on donne aux fonds une contenance moindre ou plus grande que celle qu'ils ont réellement, il n'y a lieu à augmentation ou diminution de*

prix pour le fermier, que dans les cas et suivant les règles exprimés au titre de la Vente.

1766. *Si le preneur d'un héritage rural ne le garnit pas des bestiaux et des ustensiles nécessaires à son exploitation; s'il abandone la culture, s'il ne cultive pas en bon père de famille, s'il emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou en général s'il n'exécute pas les clauses du bail, et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.*

En cas de résiliation provenant du fait du preneur, celui ci est tenu des dommages et intérêts, ainsi qu'il est dit en l'article 1764

1767. *Tout preneur de bien rural est tenu d'engranger dans les lieux à ce destinés d'après le bail.*

1768. *Le preneur d'un bien rural est tenu, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts, d'avertir le propriétaire des usurpations qui peuvent être commises sur les fonds.*

Cet

Cet avertissement doit être donné dans le même délai que celui qui est réglé en cas d'assignation, suivant la distance des lieux.

1769. *Si le bail est fait pour plusieurs années, et que pendant la durée du bail la totalité ou la moitié d'une récolte au moins soit enlevée par des cas fortuits, le fermier peut demander une remise du prix de sa location, à moins qu'il ne soit indemnisé par les récoltes précédentes.*

S'il n'est pas indemnisé l'estimation de la remise ne peut avoir lieu qu'à la fin du bail, auquel temps il se fait une compensation de toutes les années de jouissance.

Et cependant le juge peut provisoirement dispenser le preneur de payer une partie du prix, en raison de la perte soufferte.

1770. *Si le bail n'est que d'une année, et que la perte soit de la totalité des fruits, ou au moins de la moitié; le preneur sera déchargé d'une partie proportionnelle du prix de la location.*

Il ne pourra prétendre aucune remise, si la perte est moindre de moitié.

1771. *Le fermier ne peut obtenir de remise lorsque la perte des fruits arrive après qu'ils sont séparés de la terre, à moins que le bail ne donne au propriétaire une quotité de la récolte en nature; auquel cas, le propriétaire doit supporter sa part de la perte, pourvu que le preneur ne fût pas en demeure de lui délivrer sa portion de récolte.*

Le fermier ne peut également demander une remise lorsque la cause du dommage était existante et connue à l'époque où le bail a été passé.

1772. *Le preneur peut être chargé des cas fortuits par une stipulation expresse.*

1773. *Cette stipulation ne s'entend que des cas fortuits ordinaires, tels que grêle, feu du ciel, gelée ou coulure.*

Elle ne s'entend point des cas fortuits extraordinaires, tels que les ravages de la guerre ou une inondation auxquels le pays n'est pas ordinairement sujet; à moins que le preneur n'ait été chargé de tous les cas fortuits prévus ou imprévus.

1774. *Le bail sans écrit d'un fonds rural est censé fait pour le temps qui est né-*

cessaire afin que le preneur recueille tous les fruits de l'héritage affermé.

Ainsi le bail à ferme d'un pré, d'une vigne et de tout autre fonds dont les fruits se recueillent en entier dans le cours de l'année, est censé fait pour un an.

Le bail des terres labourables, lorsqu'elles se divisent par soles ou saisons, est censé fait pour autant d'années qu'il y a de soles.

1775. *Le bail des héritages ruraux, quoique fait sans écrit, cesse de plein droit à l'expiration du temps pour léquel il est censé fait, selon l'article précédent.*

1776. *Si, à l'expiration des baux ruraux écrits, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail, dont l'effet est réglé par l'article* 1774.

1777. *Le fermier sortant doit laisser à celui qui lui succède dans la culture les logements convenables et autres facilités pour les travaux de l'année suivante; et réciproquement le fermier entrant doit procurer à celui qui sort les logements convenables et autres facilités pour la consommation des fourrages, et pour les récoltes restant à faire.*

Dans l'un et l'autre cas, on doit se conformer à l'usage des lieux.

1778. *Le fermier sortant doit aussi laisser les pailles et engrais de l'année, s'il les a reçus lors de son entrée en jouissance; et quand même il ne les aurait pas reçus, le propriétaire pourra les retenir suivant l'estimation.*

CHAPITRE III.

Du Louage d'ouvrage et d'industrie.

1779. *Il y a trois espèces principales de louage d'ouvrage et d'industrie:*

1.° *Le louage des gens de travail qui s'engagent au service de quelqu'un;*

2.° *Celui des voituriers, tant par terre que par eau, qui se chargent du transport des personnes ou des marchandises;*

3.° *Celui des entrepreneurs d'ouvrages par suite de devis ou marchés.*

SECTION PREMIÈRE.

Du louage des domestiques et ouvriers.

1780. *On ne peut engager ses services qu'à temps ou pour une entreprise déterminée.*

1781 *Le maître est cru sur son affirmation,*

Pour la quotité des gages,

Pour le paiement du salaire de l'année échue,

Et pour les à-comptes donnés pour l'année courante.

SECTION II.

Des voituriers par terre et par eau.

1782. *Les voituriers par terre et par eau sont assujettis, pour la garde et la conservation des choses qui leur sont confiées, aux mêmes obligations que les aubergistes, dont il est parlé au titre* du Dépôt et du Séquestre.

1783. *Ils répondent non seulement de ce qu'ils ont déja reçu dans leur bâtiment ou voiture, mais encore de ce qui leur a été remis sur le port ou dans l'entrepôt, pour être placé dans leur bâtiment ou voiture.*

1784. *Ils sont responsables de la perte et des avaries des choses qui leur sont confiées, à moins qu'ils ne prouvent qu'elles ont été perdues et avariées par cas fortuit ou force majeure.*

1785. *Les entrepreneurs de voitures publiques par terre et par eau, et ceux des roulages publics, doivent tenir registre de l'argent, des effets et des paquets dont ils se chargent.*

1786. *Les entrepreneurs et directeurs de voitures et roulages publics, les maîtres de barques et navires sont en outre assujettis à des règlements particuliers, qui font la loi entre eux et les autres citoyens.*

SECTION III.

Des Devis et des Marchés.

1787. *Lorsqu'on charge quelqu'un de faire un ouvrage, on peut convenir qu'il fournira seulement son travail ou son industrie, ou bien qu'il fournira aussi la matière.*

1788. *Si, dans le cas ou l'ouvrier fournit la matière, la chose vient à périr, de quelque manière que ce soit, avant d'être livrée, la perte en est pour l'ouvrier, à moins que le maître ne fût en demeure de recevoir la chose.*

1789. *Dans le cas où l'ouvrier fournit seulement son travail ou son industrie, si*

la chose vient à périr, l'ouvrier n'est tenu que de sa faute.

1790. *Si, dans le cas de l'article précédent, la chose vient à périr, quoique sans aucune faute de la part de l'ouvrier, avant que l'ouvrage ait été reçu et sans que le maître fût en demeure de le vérifier, l'ouvrier n'a point de salaire à réclamer, à moins que la chose n'ait péri par le vice de la matière.*

1791. *S'il s'agit d'un ouvrage à plusieurs pièces ou à la mesure, la vérification peut s'en faire par parties; elle est censée faite pour toutes les parties payées, si le maître paye l'ouvrier en proportion de l'ouvrage fait.*

1792. *Si l'édifice construit à prix fait, périt en tout ou en partie par le vice de la construction, même par le vice du sol, les architectes et entrepreneurs en sont responsables pendant dix ans.*

1793. *Lorsqu'un architecte ou un entrepreneur s'est chargé de la construction à forfait d'un bâtiment, d'après un plan arrêté et convenu avec le propriétaire du sol, il ne peut demander aucune augmentation*

de prix, ni sous le prétexte d'augmentation de la main-d'œuvre ou des matériaux, ni sous celui de changements ou d'augmentations faits sur ce plan, si ces changements ou augmentations n'ont pas été autorisés par écrit, et le prix convenu avec le propriétaire.

1794. *Le maître peut résilier, par sa seule volonté, le marché à forfait, quoique l'ouvrage soit déjà commencé, en dédommageant l'entrepreneur de toutes ses dépenses, de tous ses travaux, et de tout ce qu'il aurait pu ganger dans cette entreprise.*

1795. *Le contrat de louage d'ouvrage est dissous par la mort de l'ouvrier, de l'architecte ou entrepreneur.*

1796. *Mais le propriétaire est tenu de payer, en proportion du prix porté par la convention, à leur succession, la valeur des ouvrages faits et celle des matériaux préparés, lors seulement que ces travaux où ces matériaux peuvent lui être utiles.*

1797. *L'entrepreneur répond du fait des personnes qu'il emploie.*

1798. *Les maçons, charpentiers et autres ouvriers qui ont été employés à la construc-*

tion d'un bâtiment ou d'autres ouvrages faits à l'éntreprise, n'ont d'action contre celui pour lequel les ouvrages ont été faits, que jusqu'à concurrence de ce dont il se trouve débiteur envres l'entrepreneur au moment où leur action est intentée.

1799. *Les maçons, charpentiers, serruriers et autres ouvriers qui font directement des marchés à prix fait, sont astreints aux règles prescrites dans la présente section: ils sont entrepreneurs dans la partie qu'ils traitent.*

CHAPITRE IV.

Du Bail à cheptel.

SECTION PREMIÈRE.

Dispositions générales.

1800. *Le bail à cheptel est un contrat par lequel l'une des parties donne à l'autre un fonds de bétail pour le garder, le nourrir et le soigner, sous les conditions convenues entre elles.*

1801. *Il y a plusieurs sortes de cheptels:*

Le cheptel simple ou ordinaire,

Le cheptel à moitié,

Le cheptel donné au fermier ou au colon partiaire.

Il y a encore une quatrième espèce de contrat, improprement appelée chéptel.

1802. *On peut donner à cheptel toute espèce d'animaux susceptibles de croît ou de profit pour l'agriculture ou le commerce.*

1803. *A défaut de conventions particulières, ces contrats se règlent par les principes qui suivent.*

SECTION II.

Du Cheptel simple.

1804. *Le bail à cheptel simple est un contrat par lequel on donne à un autre des bestiaux à garder, nourrir et soigner, à condition que le preneur profitera de la moitié du croît, et qu'il supportera aussi la moitié de la perte.*

1805. *L'estimation donnée au cheptel dans le bail n'en transporte pas la propriété au preneur; elle n'a d'autre objet que de fixer la perte ou le profit qui pourra se trouver à l'expiration du bail.*

1806. *Le preneur doit les soins d'un bon*

*père de famille à la conservation du chep-
el.*

1807. *Il n'est tenu du cas fortuit que lorsqu'il à été précédé de quelque faute de sa part, sans laquelle la perte ne serait pas arrivée.*

1808. *En cas de contestation, le preneur est tenu de pouver le cas fortuit, et le bailleur est tenu de prouver la faute qu'il impute au preneur.*

1809. *Le preneur qui est déchargé par le cas fortuit est toujours tenu de rendre compte des peaux des bêtes.*

1810. *Si le cheptel périt en entier sans la faute du preneur, la perte en est pour le bailleur.*

S'il n'en périt qu'une partie, la perte est supportée en commun, d'après le prix de l'estimation originaire, et celui de l'estimation à l'expiration du cheptel.

1811. *On ne peut stipuler que le preneur supportera la perte totale du cheptel, quoique arrivée par cas fortuit et sans sa faute;*

Ou qu'il supportera dans la perte une part plus grande que dans le profit;

Ou que le bailleur prélèvera, à la fin du

bail, quelque chose de plus que le cheptel qu'il à fourni.

Toute convention semblable est nulle.

Le preneur profite seul des laitages, du fumier, et du travail des animaux donnés à cheptel.

La laine et le croît se partagent.

1812. *Le preneur ne peut disposer d'aucune bête du troupeau, soit du fonds, soit du croît, sans le consentement du bailleur, qui ne peut lui-même en disposer sans le consentement du preneur.*

1813. *Lorsque le cheptel est donné au fermier d'autrui, il doit être notifié au propriétaire de qui ce fermier tient; sans quoi il peut le saisir et le faire vendre pour ce que son fermier lui doit.*

1814. *Le preneur ne pourra tondre sans en prévenir le bailleur.*

1815. *S'il n'y a pas de temps fixé par la convention pour la durée du cheptel, il est censé fait pour trois ans.*

1816. *Le bailleur peut en demander plus tôt la résolution, si le preneur ne remplit pas ses obligations.*

1817. *A la fin du bail, ou lors de sa*

résolution, il se fait une nouvelle estimation du cheptel.

Le bailleur peut prélever des bêtes de chaque espèce jusqu'à concurrence de la première estimation; l'excédant se partage.

S'il n'existe pas assez de bêtes pour remplir la première estimation, le bailleur prend ce qui reste, et les parties se font raison de la perte.

SECTION III.

Du cheptel à moitié.

1818. *Le cheptel à moitié est une société dans la quelle chacun des contractans fournit la moitié des bestiaux, qui demeurent communs pour le profit ou pour la perte.*

1819. *Le preneur profite seul, comme dans le cheptel simple, des laitages, du fumier, et des travaux des bêtes,*

Le bailleur n'a droit qu'à la moitié des laines et du croît.

Toute convention contraire est nulle, à moins que le bailleur ne soit propriétaire de la métairie dont le preneur est fermier ou colon partiaire.

1820. *Toutes les autres règles du cheptel simple s'appliquent au cheptel à moitié.*

SECTION IV.

Du Cheptel donné par le Propriétaire à son Fermier ou Colon partiaire.

§. 1.er

Du Cheptel donné au fermier.

1821. *Ce cheptel (aussi appelé* Cheptel de fer) *est celui par lequel le propriétaire d'une métairie la donne à ferme, à la charge qu'à l'expiration du bail le fermier laissera des bestiaux d'une valeur égale au prix de l'estimation de ceux qu'il aura reçus.*

1822. *L'estimation du cheptel donné au fermier ne lui en transfère pas la propriété, mais néanmoins le met à ses risques.*

1823. *Tous les profits appartiennent au fermier pendant la durée de son bail, s'il n'y a convention contraire.*

1824. *Dans les cheptels donnés au fermier, le fumier n'est point dans les profits*

personnels des preneurs, mais appartient à la métairie, à l'exploitation de laquelle il doit être uniquement employé.

1825. *La perte, même totale et par cas fortuit, est en entier pour le fermier; s'il n'y a convention contraire.*

1826. *A la fin du bail, le fermier ne peut retenir le cheptel en en payant l'estimation originaire; il doit en laisser un de valeur pareil à celui qu'il a reçu.*

S'il y a du déficit, il doit le payer; et c'est seulement l'excédant qui lui appartient.

§. II.

Du Cheptel donné au colon partiaire.

1827. *Si le cheptel périt en entier sans la faute du colon, la perte est pour le bailleur.*

1828. *On peut stipuler que le colon délaissera au bailleur sa part de la toison à un prix inférieur à la valeur ordinaire;*

Que le bailleur aura une plus grande part du profit;

Qu'il aura la moitié des laitages;

Mais on ne peut pas stipuler que le colon sera tenu de toute la perte.

1859. *Ce cheptel finit avec le bail à métairie.*

1830. *Il est d'ailleurs soumis à toutes les règles du cheptel simple.*

SECTION V.

Du Contrat improprement appellé Cheptel.

1831. *Lorsqu'une ou plusieurs vaches sont données pour les loger et les nourrir, le bailleur en conserve la propriété; il a seulement le profit des veaux qui en naissent.*

MOTIVI.

Del progetto di legge sopra il contratto di locazione Formante il Titolo VIII del Libro III.

CITTADINI LEGISLATORI,

Si è pocanzi a voi presentato per essere convertito in legge il titolo VI *della vendita*.

Quello *della locazione*, che vi si presenta oggidì, gli rassomiglia d'assai, e la differenza che havvi tra loro punto non impedisce che abbiano altresì de' grandi rapporti.

Il primo contratto che fecero gli uomini fu quello del cambio. (1)

Il secondo fu quello della vendita: *Origo emendi vendendique a permutationibus coepit*, dice il testo della legge 1., ff. *de contrahenda emptione*.

---

(1) Domat *Leggi civili*, pag. 26, col. 2., edizione di Parigi, 1771.

L'uso della vendita si è introdotto in conseguenza della invenzione della moneta. (1) E' quindi probabile, che il contratto di locazione sia immediatamente succeduto a quello della vendita.

Gli antichi giureconsulti *locationem saepe venditionem appellarunt et conductorem emptorem;* e ciò *propter vicinitatem emptionis et locationis*. Cujaccio, tra gli altri, ce lo fa osservare. (2)

D'onde risulta che parecchie regole sono comuni ad ambi i contratti.

Ne abbiamo un esempio nella legge 39, ff. *de Pactis: ibi, veteribus placet pactionem obscuram vel ambiguam venditori, et qui locavit nocere.* Eccone la ragione: perchè è in potere tanto del venditore quanto del locatore *legem apertius conscribere* (3)

Il contratto di locazione (soffranlo in pace coloro che pensano diversamente) dev' essere considerato siccome utilissimo all'agricoltura.

---

(1) Domat, *Leggi civili.*

(2) Ad. LL. 19 e 20 ff. *de actionib. empt.*

(3) Domat, pag. 48.

Un tale, *puta*, ha una possessione da qualche tempo deteriorata; un tal altro ha un fondo che potrebbe essere migliorato per mezzo di canali, e di spianamenti; un terzo potrebbe aumentar le sue rendite col render fruttifere le inculte sue terre, e col farvi de'cangiamenti; ma come far ciò, se gli mancano le necessarie somme di danaro? Un contratto di locazione, un affittuario pongono il proprietario nel caso di pervenire al suo scopo. Dietro cotali riflessioni non so comprendere come possa esservi una opinione contraria. Un antico filosofo diceva assai bene (1): *Pauca admodum sunt sine adversario.*

Ma checchè ne sia di sì fatta questione, accostiamoci al soggetto ed alla legge di cui si tratta; vediamo quali ne furono i principj e le basi.

La maggior parte delle cose espresse in questo titolo, appartengono alla sostanza ed alla natura del contratto di locazione, e si fondano sopra le regole generali del diritto

---

(1) Senec. *natural. Quæst, lib*, 5.

scritto, del diritto comune; in somma su i principj di quella filosofia ch' è propriamente l'anima e la sorgente della giurisprudenza.

Sarà quindi miglior consiglio di chiudermi tra più ristretti confini, avendo per oggetto le materie più importanti, o le più dubbie, e suscettibili di discussione.

Gli articoli 1705 fino al 1710 non contengono che la divisione di varie sorta di locazioni, la loro definizione, e cotali altre materie della maggiore evidenza.

Il solo consenso sulla cosa locata e sul prezzo forma la locazione (1). Questa può dunque farsi tanto per iscritto che verbalmente, come è detto all' articolo 1711; perciocchè gli atti che se ne stendono, sia per privata scrittura, sia davanti notajo, non servono che a provare il contratto, o ad acquistare ragioni e diritti d' ipoteca e di esecuzione. (2)

---

(1) Pothier, Trat. *della Locazione* pag. 3, ediz. d' Orleans, 1771.

(2) Pothier, pag. 34, 38, e 39 della predetta edizione Orleanese.

L'articolo 1712 porta: » Se l'affitto fat-
» to senza scrittura non ha per anco avuta
» esecuzione veruna, e che una delle parti
» lo nega, non può ammettersi la pruova
» testimoniale, per quanto tenue sia il
» prezzo, e tuttochè alleghisi essersi date
» delle caparre. Il giuramento può solo de-
» ferirsi a colui, che nega l'affitto.

Codesto articolo, concepito in tal guisa, evita molti litigj, senza che l'interesse di alcuno vi soffra lesione, avvegnachè sia soltanto un' ipotesi, che l'affitto non abbia per anco avuta la minima esecuzione.

L'articolo 1714 dichiara che » l'affit-
» tuario (1) ha il diritto di sublocare, ed
» anco di cedere ad un altro il suo affitto,
» quando non siagli interdetta cotal facol-
» tà. »

Ce lo avea di già detto la legge romana: *Nemo prohibetur rem quam conduxit fruendam alii locare, si nihil aliud convenit.* (2)

---

(1) Affittuario ossia *conduttore*. Domat, tit. 4 della *Locazione*, pag. 2, 44, colon. 2, edizione di Parigi 1771.

(2) Leg. 16, *Cod. de locato*. Leg. 60 ff. *eodem*.

L'articolo 1716 dice, che » l'affittan-
» te (1) debba fare, durante l'affitto, tutte le
» riparazioni necessarie, fuorchè le *locati-*
» *ve.* »

Notisi, *fuorchè le locative*, poichè vi sono certe piccole riparazioni che diconsi *locative*, cui la consuetudine addossa agli inquilini delle case. (2)

Nel caso di riparazioni urgenti, durante l'affitto, l'articolo 1721 dice, « che s'esse
» durano più di quaranta giorni, si dimi-
» nuirà l'affitto in proporzione del tempo
» e della cosa locata di cui sarà stato pri-
» vato il conduttore. »

La fissazione del termine non permetterà più alle parti d'impegnarsi in contese fors' anco di poca importanza, ma sempre dispendiose ed incomode,

L'articolo 1723 dispone, che » se l'af-
» fitto è stato fatto senza scrittura, una
» delle parti non può congedar l'altra sen-
» za osservare i termini fissati dalle prati-
» che locali. »

---

(1) Affittante, ossia *locatore*. Domat. tit. 4 della *Locazione*, pag. 44.

(2) Conformemente a ciò che dice Pothier, p. 176.

Per lo che in questo titolo, come in tanti altri, si è rispettata la consuetudine dei luoghi: *inveterata consuetudo pro lege custoditur, et hoc est jus quod dicitur moribus constitutum.* L. 32, §. 1., ff. *de legibus.*

Giova pur rimarcare, che la legge romana la rispettava egualmente in fatto di locazione. Leg. 19, Cod. *locat.* (1)

L'articolo 1737 dispone, che » la cau-
» zione prestata pel fitto non si estende fi-
» no alle obbligazioni risultanti dalla pro-
» lungazione. »

Niente di più giusto, imperciocchè l'obbligazione della sicurtà è riputata limitarsi al tempo dell'affitto, e non estendersi ad una prolungazione, alla quale quegli che si è reso garante non avrebbe alcuna parte, poichè non vi avrebbe prestato consenso. (2)

Sì fatta disposizione tanto più saggia ella deve apparire, quanto che la si appoggia sulla massima in tutti i tempi approvata,

---

(1) Vedi lo stesso Pothier pag. 44.

(2) Domat della *Locazione*, titolo 4, sezione 4, §. 9, pag. 49.

che *fidejussores in leviorem causam accipi possunt, in duriorem non possunt.* (1)

Quella massima del diritto romano *emptorem fundi necesse non est stare colono cui prior dominus locavit, nisi ea lege emit,* l. 3, *Cod. locati* (2), sarebbe giudiziosissimamente rigettata dall'art. 1740, poichè vi è detto: » Se il locatore vende la cosa lo» cata, il compratore non può espellere il » conduttore od il locatario che ha un'au» tentica scrittura di affitto, oppure di da» ta certa, a meno che non siasene fatta » la riserva nello stesso contratto di affit» to. »

Questa legge *emptorem fundi* aveva benissimo il suo motivo; ma questo non era in sostanza che una mera sottigliezza (3). L'acquirente, dicevasi, non essendo che un suc-

---

(1) Leg. 8, §. 7, 8, e 9; Leg. 34, ff. *de Fidejussoribus* §. 5. *Instit. Cod. tit.*

(2) Pothier, pag. 228 fino al 231.

(3) Non è quindi oggidì solamente che i Francesi si vantino non senza ragione di avere dal loro diritto sbandita ogni sorta di sottigliezza. Pothier, tom. 2, part. 5, cap. 2 del *Prestito*, art. 2; pag. 717, ediz. 1785.

cessore a titolo singolare, non deve, come il successore a titolo universale, esser tenuto degli obblighi personali del di lui autore. (1)

Mercè detto articolo 1740 del nuovo Codice, quante contestazioni non si vengono ad evitare specialmente in que' luoghi ove si ammettono a questo proposito cotante distinzioni tra le locazioni verbali, e quelle che fannosi per istromento, tra la scrittura privata portante o non portante ipoteca e clausola di *costituto*, tra l'ipoteca generale e l'ipoteca speciale, ec.? (2)

Olracciò, quante altercazioni e contrasti non si veggono altresì aver luogo tra il venditore e l'affittuario per la maggiore o minore indennità, che può competere a quest'ultimo?

Gli articoli 1741 sino al 1744, quante controversie e litigj non impediranno quind'innanzi? Portan essi di fatti: » che se » all'epoca dell'affitto fu convenuto, che in » caso di vendita l'acquirente possa espellere » il locatario e che non siasi fatta veruna

(1) Vedi il processo verbale, n. 13, seduta del consiglio di stato del 9 nevoso anno 12, pag. 515.

(2) Pothier della *Locazione* pag. 330.

» stipulazione su i danni e interessi, il lo-
» catore è tenuto d'indennizzare l' affittua-
» rio o locatario nel modo seguente:

» Se trattasi d'una casa, appartamento o bottega, il locatore paga a titolo di danni e interessi all' evinto una somma eguale al prezzo della pigione durante il tempo che, a norma degli usi locali, viene accordato tra il congedo e la sortita.

» Trattandosi di fondi rustici, l'indennità che il locatore deve pagare all' affittuario consiste nel terzo del prezzo del fitto per tutto il tempo che rimane a decorrere.

L'indennità deve fissarsi dai periti qualora trattisi di manifatture, macchine, od altri edifizj che esigono grandi spese in anticipazione. »

L'articolo 1746 porta, che » l'affittuario o il conduttore non possono essere espulsi prima che il locatore li paghi, o in mancanza di questi, il nuovo acquirente, de' danni e interessi, e di tutti gli altri diritti, ch' eglino possono avere. »

Ecco un'ultra disposizione assai giusta; imperocchè l'oggetto principale dell'indennità dell'affittuario è precisamente quello di non essere espulso prima d'esser pagato.

All'articolo 1751 è bensì detto, che le riparazioni locative sono a carico del locatario; ma egli è espresso del pari che tali riparazioni son quelle che l'uso de' luoghi particolarmente designa.

Riguardo all'articolo 1752, ivi si stabilisce: che » lo spurgo de' pozzi dev'essere » a carico del locatore. »

Nè può essere altrimenti (1): imperciocchè in una casa ove vi fossero parecchi inquilini, o non si farebbe un tal lavoro, o farebbe assai male, o per lo meno ben si tardò, qualor dipendesse dal fatto di più locatarj, il cui temperamento, la cui fortuna o circostanze diverse impedirebbero certamente di accordarsi tra loro.

Viene stabilito dall'art. 1758, » che il » locatore non può disciogliere la locazio- » ne, ancorchè dichiari di voler occupare » per se medesimo la casa locata, qualora » non siavi convenzione contraria.

Ecco una pratica del tutto opposta al diritto romano: *AEde quam te conductam*

---

(1) Checchè ne dica Desgodets nel suo libro delle leggi *sugli edificj*, part. 2, relativa all' articolo 172 dello statuto di Parigi, n. 10. Vedi pure Pothier della *Locaz.* pag. 180, 181.

habere dicis, si pensionem in solidum solvisti. invitum te expelli non oportet nisi propriis usibus dominus eam necessariam esse probaverit. (1)

Ora si è trovato esservi fortissime ragioni per abolire una legge che non è appoggiata a verun solido principio. (2)

In fatti noi la vediamo fondata sul bisogno che ha il proprietario della sua casa per abitarla, e sulla ragionevole presunzione, ch' egli non avrebbe voluto affittarla, se avesse preveduto questo bisogno. D' onde si deduce la conseguenza che debbasi sottointendere nella pigione che ne ha fatto, una condizione, per cui egli siasi tacitamente riservata la facoltà di sciogliere l' affitto, indennizzando il locatario, qualora venisse ad avere bisogno della sua casa per abitarla egli medesimo. (3)

---

(1) Leg. 3, Cod. de *Locat.*

(2) Cambacères *secondo Console*, Tronchet *senatore*, ambidue giureconsulti profondi e dottissimi de' nostri giorni. *Vedi* processo verbale num. 13, seduta del consiglio di stato del 9 nevoso anno 12, pag. 515.

(3) Questo è appunto ciò che ci riferisce Pothier nella sua *Appendice al contratto di Locazione* pag. 380 e 381, ediz. d' Orleans 1771.

Si è quindi osservato che la legge *Aede* è una decisione, che non ha alcun fondamento sulla ragion naturale, e che è puramente arbitraria ed opposta ai principj generali. (1)

In cotal modo, e sotto un tale pretesto di necessità, un cattivo locatore potrebbe coprire la sua malignità, la sua vendetta, la sua ingiustizia a danno di un povero locatario. Il giuramento stesso del locatore riguardo alla pretesa necessità basterebb'egli a provare la sincerità della sua pretensione? Non può egli molte volte esser sospetto, e commettere una specie di spergiuro senza che siavi mezzo di provarlo?

Da ciò vi sarà facile rilevare, o cittadini legislatori, qual notabile beneficio ne torni alla società, e qual merito s'abbia il nuovo Codice, di avere cioè divelto il germe funesto di sì frequenti, ognor vivi, e mai sempre dispendiosi litigj.

L'articolo 1760 c'invita a parlare del colono parziario, di cui trattasi eziandio nella legge 25, §. 6, *ff. loc. ibi. Partiarius*

(1) Pothier pag. 259, e 260.

colonus quasi societatis jure et damnum et lucrum cum domino partitur.

Il loro contratto costituisce infra d'essi una specie di società nella quale il proprietario somministra il fondo, ed il colono le sementi e la coltura, avventurando ciaschedun la porzione, che sì fatta società gli assegna ne' frutti. (1)

Quindi è detto all'articolo 1760, che colui che coltiva col patto di dividere i frutti col locatore, non può nè sublocare nè cedere, se non gli è stata espressamente accordata la facoltà di ciò fare in virtù del contratto medesimo.

Ecco una disposizione in armonia con tutte le regole, avvegnachè in questa sorta di contratti, come dicono i pratici, *electa est industria.*

Ora il colono parziario essendo quegli *qui terram colit non pacta pecunia, sed pro-rata ejus quod in fundo nascetur dimidia, tertia, etc.*

Egli è ben chiaro esser questo il caso di *electa industria;* vale a dire, per lavorar le

---

(1) Domat, pag. 50, art. 3.

mie terre, per coltivarle, ho considerata e valutata l' industria e la capacità della tale persona e non della tal' altra.

Io venderei benissimo a chicchessia un mio podere, purchè mi pagasse quel prezzo ch' io ne chiedessi; ma non farei colla stessa facilità un contratto di affitto o di *colonia* parziaria con un uomo inetto od inesperto, per quanto a me proficua, ed a lui onerosa fosse la condizione cui egli si assoggettasse.

Nell' articolo 1771 è stabilito » che l'af-
» fittanza di terre coltive, quando queste
» son divise in porzioni alternativamente
» coltivabili, si reputa fatta per tanti anni
» quante son le porzioni. »

Per esempio, se le terre della tal possessione son divise in tre porzioni, vale a dire, se vi è l' uso di seminarne una parte in frumento, un' altra in minuti che si seminano nel mese di marzo, mentre un' altra porzione di terreno riposa, presumesi che l' affitto sia fatto per tre anni, quando nel contratto non è espresso il tempo che deve durare (1).

(1) Pothier, pag. 23, e 24.

Veniamo ora alla locazione d' opere e d' industria che comincia coll' artic. 1776.

Il contratto di locazione, come altrove abbiamo già detto, ha molta analogia col contratto di vendita; e giova qui l' osservare, che riguardo a que' dubbj che possono insorgere sopra di certi contratti, qualora questi sieno di vendita o di locazione, Giustiniano nelle sue instituzioni ce ne somministra le regole per ben distinguerli (1).

L'articolo 1780 dice » che non si può » obbligare i suoi servigi che per un certo » tempo, o per un' impresa determinata. »

E per verità strano sarebbe che un domestico, un operajo, un artefice potessero obbligare i loro servigi, le loro opere, l'industria loro per tutto il corso della lor vita. La condizione dell' uomo libero abborre da ogni specie di schiavitù.

Passiamo ora agli appalti e cottimi.

Viene prescritto all' articolo 1792: » Se » l' edifizio costrutto a prezzo fatto perisce » in

---

(1) Lib. 3 tit. 25, *de locat. et conduct.*

(2) Pothier pag. 304.

» in tutto od in parte per difetto di co-
» struzione, ed anche per vizio del suolo,
» l' architetto ed intraprenditore ne sono
» responsali per un decennio. » *Quod imperitia peccavit culpam esse*, dice il testo nella legge 9, §. 5, *ff. loc. Imperitiam culpae adnumeratur*, dice la legge 142, *ff. de reg. jur.*

Finalmente quanto all' affitto degli animali, o sia contratto di soccida, di cui si tratta all'articolo 1800 e seg., fa d'uopo osservare » che questo è un contratto per
» cui una delle parti dà all'altra una quan-
» tità di bestiame per averne cura e nu-
» trirlo a norma delle condizioni fra lor
» convenute.

L'articolo 1811 dice in termini formali
» che non si può stipulare che il condut-
» tore soffrirà la perdita totale della soc-
» cida, comunque avvenuta per casi for-
» tuiti e senza sua colpa; »

» Oppure che soffrirà nella perdita una
» parte maggiore di quella che potrà per-
» cepir nel guadagno; «

» Ovvero, che il locatore prededurrà, al

termine della soccida, qualche cosa oltre il bestiame dato a soccida. »

E che » ogni convenzione consimile, rimarrà senza effetto, e la si dovrà riguardar come nulla. »

Sì fatta disposizione è pienamente conforme ai principj dell' equità, della sana morale, e conserva ne' contratti quella eguaglianza, che in essi deve costantemente regnare.

E parimenti in conformità alle stesse regole è detto all' articolo 1825 » che non si può stipulare che nella soccida affidata al colono parziario, questi soggiaccia a tutta la perdita. «

Cittadini legislatori, il titolo che ora abbiamo percorso è a portata di ognuno, e le materie che ivi si trattano, ogni classe di cittadini, ed ogni ceto di persone interessano.

Quasi tutte le case sono date a pigione; una gran parte di beni rurali è data ad affitto: tutti i cittadini francesi hanno dunque un eguale interesse per esserne istrutti, e per conseguenza anche i Piemontesi. Ma per ben penetrare il vero spirito di una

legge, ed il genuino suo senso, fa d'uopo leggerla, meditarla, conoscerla nel suo originale, nella primitiva sua lingua. Quindi con molta ragione il governo con suo decreto del 24 pratile anno 11 ha, per così dire, stimolato e sollecitato il ceto amministrativo e giudiziario del piemonte a studiare la vostra lingua, ed a familiarizzarvisi.

Il termine è forse stato breve di troppo; non importa: i piemontesi procureranno di conformarsi alle viste del governo. I piemontesi diverranno omai gli emuli de' loro fratelli primogeniti. Sì lo saran certamente nel valore, nelle virtù, nelle scienze, e nelle arti. Quanto alla lingua, il confesso, avrann'eglino qualche difficoltà a superare; malgrado ciò sapran essi col tempo, e coi loro talenti, sormontare gli ostacoli, e pervenire alla meta.

Gille Ménage, d'Angers, Francesco Réguier di Parigi hanno saputo scrivere, hanno potuto stampare i loro scritti in lingua italiana (1); han meritato d'essere annove-

---

(1) Le loro opere sono notissime in Italia. Quan-

rati in Toscana tra gli accademici della Crusca. E perchè dunque i piemontesi non potranno un giorno essi pure rendersi degni d'essere inscritti ne' fasti della lingua e letteratura francese? (1)

Questi motivi furono esposti dal consigliere di stato Galli.

---

to a Régnier si racconta che l'accademia della Crusca prese per una produzione di Petrarca un'ode da lui composta.

(1) Ne hanno già da imitare un buon modello nel loro compatriota Cerutti, autore dell' *Apologie des Jesuites*, e di altre opere accreditate.

RAPPORTO

Fatto al Tribunato li 14 ventoso dal citt. Mouricault *a nome della Sezione di Legislazione*,

Sul progetto di legge concernente il Contratto di Locazione *e formante il titolo VIII del Libro III.*

Tribuni,

Vengo a nome della vostra sezione di legislazione a rendervi conto dell' esame che essa ha fatto sul progetto di legge relativo al *Contratto di locazione*, posto sotto il titolo VIII del libro III del Codice civile.

Questo contratto è d'un uso indispensabile e frequente. Per esso la maggior parte degli uomini acquista un asilo per la loro famiglia, un deposito per la loro sostanza mobiliare, un domicilio stabile per se medesimi. Per esso si erigono tante fabbriche ed edifizj di agricoltura, di commercio, e d' industria; per esso finalmente la classe

laboriosa trae a se il superfluo della classe opulenta, dandogli temporariamente ad affitto il proprio travaglio, i suoi servigj, e le sue cure. Era dunque essenziale di unire in un medesimo quadro, e con ordine metodico i principj relativi a questo contratto. Dovevansi questi attingere, come si è fatto, alle fonti del diritto romano: principj che pure si trovano sviluppati e raccolti nelle opere di Domat e di Pothier, che possono servire di guida in sì fatta materia. (1).

Il progetto distingue due specie principali di contratti di locazione, l' un delle *cose*, e l'altro delle *opere*.

Egli definisce la *locazione delle cose* un contratto per cui una delle parti si obbliga a far goder l' altra d' una cosa durante un certo tempo, e mediante un certo prezzo.

Lo stesso definisce *la locazione d'opera* un contratto per cui una delle parti si obbliga a fare qualche cosa per l'altra, mediante un prezzo tra lor convenuto.

---

(1) Domat *Leggi civili*, part. 1, lib. 1, tit. IV; e Pothier del *contratto di locazione*.

Sì fatta divisione e tali definizioni sono esatte: tutte le specie immaginabili di locazione vi si riferiscono. La locazione delle cose abbraccia ogni locazione d'immobili, mobili, effetti, ed eziandio di animali. La locazione d'opere abbraccia tutti gli impegni che portano convenzion di salario per travagli, cure, o servigj; lo stesso mandato ed il deposito stesso, quando non sieno gratuiti, ne possono formare materia. (1)

Quasi tutte le regole relative al contratto di vendita si applicano al contratto di locazione; nè poteva essere altrimenti, giacchè questo non differisce da quello se non che in ciò, ch'esso non trasferisce che un semplice godimento od uso temporario in vece di una proprietà o d'un usufrutto. In tutto il resto ambidue li contratti si rassomigliano.

E' pare, dietro la division generale dal progetto indicata, che si avrebbe potuto dividerlo in due soli capi: uno per la locazion *delle cose*, e l'altro per quella *delle*

(1) Vedi Pothier del Contrat. di Mandat. n. 22, e del Contrat. di Dep. n. 13.

opere. Ma tra le locazioni delle cose una se ne rinviene particolarmente in uso riguardo ai bestiami in parecchi cantoni della Repubblica, la quale conosciuta sotto il titolo di *soccida*, viene regolata da principj, cui conveniva separatamente esporre; ed il progetto perciò ne forma materia di un terzo capo.

Scorriamo queste tre parti.

I. *Della locazione delle cose.*

In generale si può affittare ogni sorta di beni mobili o immobili; non si eccettuano che quelle cose le quali si consuman coll' uso che se ne fa, come il denaro, le biade, il vino, ec. perchè esse non possono restituirsi identicamente al locatore (1). Colui che prende di tali cose col patto di restituirle ad un'epoca determinata, e con un interesse convenuto, soscrive ad una specie di vendita, la di cui quantità ricevuta costituisce la materia, ed una quantità simile

---

(1) *Non potest commodari id quod usu consumitur.* L. 1 §. *ult. de commodat.*

congiunta all'interesse stipulato, ne forma il prezzo.

Il progetto tra le locazioni delle cose distingue soprattutto quella degl'immobili, se ne occupa immediatamente, e ne parla assai più che de' mobili, alla cui locazione è facile di applicare in pratica quelle tra le susseguenti disposizioni che loro sono comuni.

La locazione di un fondo rustico, cioè produttivo di frutti naturali o industriali, chiamasi *affittanza*.

Quella di una casa o di un edificio che produce soltanto frutti civili, appellasi *pigione*.

II. Vi sono delle regole comuni a queste due specie di locazione.

E primieramente nè l'una nè l'altra soggiace ad alcuna *formalità*: si può affittare sì per iscritto che verbalmente. Fa d'uopo solamente osservare, che non essendovi alcuna scrittura, la prova del contratto non potrà farsi per testimonj, per quanto tenue esser possa il suo oggetto, e quand'anco si allegasse essersi date delle caparre. Questa disposizione è fondata sopra gl' inconvenienti proprj della prova testimoniale in sì fatta materia, in cui tutto è urgente.

Quindi allorchè un affitto che pretendesi fatto senza scrittura non avrà per anco sortita veruna esecuzione, venendo esso impugnato da una delle parti, la quale sul giuramento a lei deferito, attesta di non averlo contratto, l'affitto in tal caso si riguarderà come non avvenuto. Qualora non venga impugnato, e che la contestazione tutta si aggiri sul prezzo, sarebbe d'uopo allora riportarsi su ciò al giuramento del locatore, alla cui lealtà il conduttore si sarebbe affidato nell'entrare in possesso della cosa locata senza aver poste in iscritto le condizioni del contratto. Può per altro il conduttore, qualora gli aggrada, chiedere una stima di periti; ma in tal caso le spese della perizia saranno a suo carico, se la stima eccede il prezzo dal locatore specificato.

Il progetto qui riconosce il diritto incontrastabile del conduttore di *sublocare* la cosa da lui presa in affitto o a pigione, ed anco di cedere l'affittanza, qualora una tal facoltà non siagli espressamente interdetta per convenzione. Tale di fatti era la pratica; ma presso alcuni tribunali sì fatta interdizione non era bastantemente osserva-

ta (1). Il progetto di legge per riformar questo abuso, per condurre le parti alla stretta esecuzione de' loro impegni rispettivi, per garantire segnatamente ai proprietarj di case o di fondi rustici il diritto che loro compete di non lasciar introdurre nelle lor case o cassine, se non che tali affittuarj o inquilini che più ad essi convengono o aggradano, dichiara che la clausola che vieta di sublocare in tutto od in parte, è di rigore.

Ma qual sarà la durata di una pigione di casa, e di un affitto campestre?

L'articolo 1429 del titolo del *Contratto di matrimonio* porta » che le affittanze dei » beni della moglie che il marito da se » solo ha pattuito per un tempo eccedente » il novennio non sono obbligatorie in caso » di scioglimento della comunione, nè ri- » spetto alla moglie, nè a' di lei eredi, fuori » che per il tempo che rimane a decorrere » tanto del primo periodo del novennio, » se esso non fosse scaduto, quanto del se- » condo, e così successivamente, di maniera

(1) Vedi Pothier, n. 283.

» che l'affittuario non abbia se non la ra-
» gione di godere del fondo locato soltanto
» sino al compimento del novennio che
» dura ancora.

L'articolo 1430 aggiunge che » anche le
» affittanze de' beni della moglie fatte o
» rinnovate dal marito per un novennio o
» a minor tempo, più di tre anni prima
» della scadenza dell' affitto corrente, se
» trattasi di fondi rustici, e più di due an-
» ni avanti la stessa epoca, se trattasi di
» case, rimangono senza effetto, a meno
» che la loro esecuzione non abbia inco-
» minciato prima che si sciogliesse la co-
» munione. »

Nel titolo *della Tutela*, nulla si era determinato sul potere de' tutori relativamente alla durata degli affitti de' beni de' loro pupilli. Il progetto supplisce a questa mancanza, applicando a simili affitti le disposizioni che ora ho citato.

Riguardo a tutte le altre locazioni la loro durata è puramente arbitraria, e dipende soltanto dalla convenzione delle parti.

Se la rendita perpetua riguardarsi deve come una vendita di proprietà, se la

rendita vitalizia è una vendita d'usufrutto, l'affitto a termine per quanto sia prolungato non trasferisce che un godimento temporario, e quindi non sarà altro che una locazione pura e semplice.

Dopo di avere dichiarato ciò che può costituire la materia di un contratto di locazione, come se ne possa fare la pruova, e quanto possa durare, bisognava determinare le *obbligazioni rispettive* del locatore e del conduttore.

L'obbligo del *locatore* è di *far godere il conduttore.*

D'onde direttamente derivano queste tre conseguenze.

1.ª Gli dee rilasciare la cosa locata; 2.ª Gli dee mantenere questa cosa in buon stato; 3.ª dee garantirlo da ogni sorte di molestia e di evizione.

Il locatore dee rilasciare la cosa locata. Ecco le conseguenze ulteriori che scaturiscono da questo primo dovere. 1.º Se il locatore non si trova in istato di fare questa consegna o rilascio, è soggetto ai danni e interessi del conduttore, a meno che la cosa non sia perita per un accidente for-

tuito e di forza irresistibile. 2.° Se gli è possibile di fare questo rilascio, le spese del medesimo sono a di lui carico, non soggiacendo il conduttore che a quelle che occorrono per entrare in godimento della cosa locata. 3.° Se il locatore potendo rilasciare la cosa, ricusa di farlo, oppur differisce, può il conduttore farsi giudizialmente autorizzare a mettersene in possesso, ed ottenere eziandio rifazione di danni e interessi. 4.° La cosa dev' essere consegnata con tutti i suoi accessorj, senza di che la consegna non sarebbe completa. 5.° La cosa dee consegnarsi in buono stato; altrimenti il rilascio o sia la consegna sarebbe illusoria, poichè il conduttore non potrebbe ritrarne quel comodo, e quel profitto che si era prefisso, e su cui ha diritto di contare. 6.° Il locatore è garante verso del conduttore di tutti i vizj e difetti della cosa locata, che possono nuocere al di lei uso, quand' anco il locatore li avesse ignorati al tempo del contratto. 7.° Finalmente se la cosa pe' suoi difetti non è atta a servire a quell' uso per cui fu locata, il diritto del conduttore si estende fino a poter chiedere lo scioglimento del fitto.

Il locatore dee mantenere in buon stato la cosa locata. Bisogna conchiudere ch'egli non possa nel corso dell'affitto fare sulla cosa verun cangiamento che possa nuocere al godi mento su cui il conduttore ha diritto di contare. Il locatore non potrebbe, per esempio, tanto nella casa da lui data a pigione, quanto in una casa vicina, egualmente di sua proprietà, inalzare delle fabbriche capaci di privare il suo inquilino della luce di cui gode, e che gli è necessaria per l'esercizio della sua professione.

Il locatore deve non solo lasciare i luoghi nello stato, in cui sono stati presi dal conduttore; ma dee pur mantenerveli, e per conseguenza farvi all'uopo le convenienti riparazioni; ed affine di abilitarlo a soddisfare a quest'obbligo, il conduttore deve dal lato suo soggiacere all'incomodo delle riparazioni delle quali nel corso dell'affittanza sopravvenga l'urgenza, e che non si possano differire sino al termine della locazione. Egli è dunque tenuto a soffrirle, qualunque sia il disagio, che glie ne recano, e comunque, mentre si fanno, lo privino di una parte della cosa locata, purchè non

durino oltre i giorni quaranta. Codesta regola in pratica stabilita, fu con ragione adottata dall'attuale progetto di legge, avvegnachè il locatario, accettando l'investitura di affitto, dovette da se medesimo prevedere la possibilità de' guasti e deteriorazioni nella cosa locata, e che quindi gli avrebbero potuto cagionar de' disturbi nella indeclinabile necessità di apportarvi il conveniente riparo; oltracciò che sarebbe pure del suo proprio interesse che tali riparazioni non si trascurassero, avendo dovuto, dietro a tali riflessi determinare il prezzo, che più gli tornava di dare.

Se queste riparazioni durano più di quaranta giorni, allora la legge non presumendo più che il locatario abbia inteso subire una più lunga privazione, nè trovando giusto di assoggettarvelo senza risarcimento, l'autorizza però a reclamare una diminuzione di pigione proporzionata alla privazione ed alla sua durata, ed eziandio a domandare lo scioglimento del fitto, ma senza danni e interessi, ogni qualvolta le riparazioni da farsi sieno tali che rendano inabitabile quella parte di casa ch'è necessaria all'alloggio del conduttore e della di lui famiglia.

Per

Per la stessa ragione, se durante l'affitto la cosa viene intieramente a distruggersi per un caso fortuito, il contratto *ipso iure* è annullato; se poi la cosa non si distrugge che in parte, allora il conduttore può, secondo le circostanze, pretendere od una diminuzione di fitto, o l'assoluta rescission del contratto; ma in ambi i casi non si farà luogo a veruna indennizzazione.

Finalmente il *locatore è tenuto a garantire il conduttore dalla evizione e dalle molestie*; quì però bisogna distinguere:

Se la molestia viene direttamente o indirettamente dal fatto del locatore, non cade più dubbio sulla di lui obbligazione di garanzia; anzi tocca a lui solo di far cessare la molestia. In fatti il conduttore in virtù della tradizione che se gli è fatta, non acquistò che la facoltà di godere o di usar della cosa: il locatore è quello che possede per lui; egli è quindi contr'esso, che dirigger si debbono le azioni di coloro che pretendono sì la proprietà che il possesso. Se dunque coloro che commisero vie di fatto si attribuiscono qualche diritto sulla cosa, ovvero se il conduttore medesimo viene

giudizialmente citato pel rilascio totale o parzial della cosa, ei deve immediatamente chiamare in garanzia il locatore, anzi deve essere esclusa la sua domanda, qualora egli lo esiga, indicando solamente agli autori della molestia quegli per cui esso possiede.

Ma il locatore non è tenuto di garantire il conduttore da quelle molestie, che dei terzi apportano al suo godimento con semplici vie di fatto, senza altronde pretendere alcun diritto sulla cosa. Il conduttore in tal caso dee difendersi in proprio nome; è egli solo quel ch'essi attaccano, al godimento suo personale essi attentano; spetta quindi a lui solo a farli reprimere.

Quanto alle *obbligazioni del conduttore*, la prima è quella di *pagare il prezzo della locazione* a' termini espressamente o tacitamente convenuti. Io quì chiamo termini tacitamente convenuti quelli, sulla cui fissazione le parti si riportano all'uso, nulla stipulando che ad esso si opponga.

La seconda obbligazione del conduttore è di *usare della cosa locata* secondo la destinazione nel contratto prefissa, o a norma di quella, che presumesi dietro le circo-

stanze in mancanza di convenzione. Quindi l'inquilino d'una casa non vi potrebbe erigere una fornace, se per l'addietro non ve ne fosser mai state; amenochè la professione dell'anzidetto inquilino, non ignota al tempo dell'investitura di affitto, non dovesse far presumere essergli stata appigionata la casa per servirgli a tal uso. Se il conduttore facesse servire la cosa locata ad altr'uso che a quello cui è destinata, e se risultarne quindi un pregiudizio potesse pel locatore, potrebbe questi a tenore delle circostanze ottenere la rescission del contratto.

La terza obbligazione del conduttore è di *usar della cosa locatagli da buon padre di famiglia.* Laonde l'affittuario d'una possessione campestre dee coltivar bene le terre, e nella stagion conveniente, non distraendone i letami e le paglie destinate all'ingrasso.

La quarta obbligazione del conduttore è di *rendere i luoghi in quello stato medesimo in cui li ha presi ad affitto.* S'egli ebbe la precauzione di stendere in concorso dell'altra parte uno stato, o sia una descrizione e stima de'luoghi, presumesi allora,

che li abbia ricevuti in buono stato, salva la pruova contraria.

Fra tutte le deteriorazioni sopraggiunte alla cosa locata, durante il suo godimento, non può esimersi dal rispondere fuorchè di quelle ch'ei può provare essersi deteriorate senza sua colpa, per vetustà, caso fortuito, o forza irresistibile.

Egli non solo è tenuto delle degradazioni che accadono per di lui fatto, ma pur anco di quelle che avvengono per colpa delle persone di sua famiglia, o de' suoi stessi inquilini. Egli è responsale soprattutto degl' incendj, purchè non provi esser questi avvenuti per un caso fortuito o per una forza irresistibile, o per difetto di costruzione, ovvero che il fuoco siasi comunicato da una casa vicina.

Quivi il progetto decide una questione molto importante, sulla quale i giureconsulti furono lungo tempo discordi. Trattavasi di sapere cui spettasse il rispondere dell'incendio, che manifestasi in una casa abitata da parecchi inquilini, gli uni indipendenti dagli altri, ovver principali, ciascheduno in ciò che li concerne; di un in-

cendio accaduto non per caso fortuito o forza irresistibile, non per difetto di costruzione, nè per comunicazione da una casa vicina; di un incendio manifestato bensì nella stessa casa, ma di cui se ne ignora l'autore. Molti giureconsulti, e Pothier stesso tra questi, pretendono che nessuno degl'inquilini in tal caso sia tenuto di risarcire il proprietario; che per causa dell'incertezza, la presunzion della colpa, che servir deve di base alla garanzia, non corra contro di alcuno. Altri pensano che gl'inquilini tutti in tal caso sieno solidariamente garanti. Il progetto adotta quest'ultima opinione giudicata la più ragionevole dalla vostra sezione.

Difatti nel caso proposto avvi un punto certo, ed è che il proprietario che soffre il danno ha diritto d'esserne risarcito, ed insieme con tal diritto avvi il fatto egualmente certo, che l'incendio manifestatosi in quella casa, è l'effetto della colpa degli inquilini, qualunque essi sieno. Quindi l'azione di garanzia deve dirigersi contro i medesimi, e quando il colpevole non è conosciuto, bisogna rivolgersi contro di tutti. Conciossiachè tocca a ciascheduno di essi

il sorvegliarsi a vicenda, specialmente oggidì che la legge li avverte. Ne risulterà quindi non solo che il proprietario ne rimarrà indenne, ma ciò che più vale, una vigilanza più attiva preverrà, se non sempre l'incendio, sovente almeno i suoi funesti progressi; e sotto questo punto di vista, la disposizione del progetto ha il doppio merito d'essere giusta e salutare ad un tempo. In somma ella contiene quelle modificazioni che potrebbero desiderare gli stessi inquilini per renderla quasi sempre scevra da inconvenienti: perciocchè non solo vi aggiunge, che potendo l'un d'essi provare essere incominciato l'incendio nell'abitazione dell'altro, questi solo sarà tenuto della garanzia, ma eziandio in ogni caso anderanno esenti da tale garanzia coloro in fra di essi, che proveranno almeno non aver potuto incominciare l'incendio nella rispettiva loro abitazione. (1)

Rimarrebbe a parlare della *cessazion dell'*

---

(1) Vedi sopra di tale questione la dotta dissertazione del citt. Merlin, al *Repertorio di Giurisprudenza*, sotto il vocabolo *incendio*.

affitto, e insieme con essa della *tacita riconduzione*: oggetto di ciò che resta relativamente alle disposizioni comprese in questa sezione.

Se l'affitto è stato fatto senza scritto, e senza termine fisso, cessa a volontà delle parti. Ma fa d'uopo che la parte che vuole la di lui cessazione, prevenga anticipatamente l'altra mediante un congedo, che dee intimargli ne' termini, e colle dilazioni prescritte dalla consuetudine de' luoghi.

Sarebbe stato desiderabile, che si avesse potuto determinare siffatte dilazioni, e renderle uniformi in tutta la Repubblica. Ma gli usi variano molto su ciò, e siamo generalmente così attaccati a questi usi, la di cui diversità non può giustificarsi che per la differenza de' luoghi, e siamo talmente avezzi a fare le nostre speculazioni e le nostre disposizioni a tenore di questi usi; finalmente sì pochi sono gl'inconvenienti a temersi sopra di questo punto, come vi è ragion di temerne su molti altri, che la vostra commissione non ha creduto dover insistere sopra di una determinazione uniforme rapporto ai termini o dilazioni per i congedi.

Quando vi ha un termine fisso per iscritto, la locazione cessa *ipso jure* allo spirar di un tal termine senza che siavi bisogno d'intimare il congedo, bastando che il conduttore sloggi a tal'epoca. Se accadesse che il conduttore non volesse sortire, e che il locatore trascurasse di espellerlo, allora si supporrebbe in entrambi l' intenzione di continuare l' affitto; e si effettuerebbe tra loro di diritto un novello contratto intieramente conforme al primo rispetto alle condizioni, ma senza termine o tempo prefisso, come senza scritto, e senza che le ipoteche e l'obbligo delle cauzioni, qualor ve ne fossero, continuassero. Questa tacita riconduzione non avrebbe luogo, comecchè il conduttore avesse goduto qualche tempo oltre il termine portato dalla sua investitura di affitto, se il locatore mediante un congedo o denuncia intimata a tal termine, avesse dichiarata la sua volontà.

Il contratto di locazione cessa non solamente per lo spirare del tempo fissato alla sua durazione, ma cessa eziandio per il deperimento della cosa locata, e per la rescissione cui l' una o l' altra delle parti può

chiedere in mancanza di esecuzione de' contratti impegni.

Ma l' affitto (ed è questa un' utile innovazione) non sarà più disciolto per la sola volontà dell' acquirente della cosa locata; non sarà per lo meno una facoltà attribuita *de jure* al novello acquirente. Ma sarà d'uopo, perchè sia ad esso trasmessa, che il contratto ne contenga un' espressa riserva.

Codesta facoltà derivava dalle leggi romane (1), ma esse non la conferivano se non che a quegli che per il titolo della sua acquisizione, non era stato incaricato di mantenere l' affitto. Presso noi così fatta stipulazione non lo privava della predetta facoltà, mentre non lo assoggettava ad altro che a indennizzare il locatario, allorchè lo espelleva. Essa non sortiva maggior effetto che la stipulazione diretta, che lo avesse incaricato di pagare l' indennità a scarico del venditore. (2) In appoggio di questa

(1) *Emptorem fundi necesse non est stare colono cui prior dominus locavit, nisi ea lege emit.* Leg. 9, Cod. *locat.* Vedi pure la leg. 32 ff. *d. t.*

(2) Vedi *il Dizionario di Giurisprudenza* di La-

pratica si diceva che il diritto del locatario non è che un diritto di credito personale; che la tradizione ch' egli riceve non gli trasferisce verun diritto nella cosa, quello neppur del possesso, avvegnachè il locatore rimanga proprietario, ed eziandio possegga pel suo locatario; e l' acquirente all' opposto riceva una piena trasmissione di proprietà.

Ma a che giovano sì fatte considerazioni? Non è egli un principio generalmente riconosciuto che non si può trasmettere ad altri maggior diritto che non si ha in se medesimo? Il venditore che in forza di un contratto di locazione provato spropriossi per un tempo convenuto del godimento della sua cosa, che promise di garantire siffatto godimento al conduttore e la di cui obbligazione principale è quella di far godere detto suo conduttore, come potrebb' egli vendere o legare ad un terzo la sua proprietà libera e sciolta da tale obbliga-

---

combe, alla voce *Bail.* sez. 2. Pothier *della Locazione* n. 284 e seg.; ed il *repertorio di giurisprudenza* alla voce *Bail* (*affitto*) decimaterza parte.

zione? Attribuendo al nuovo acquirente il diritto di espulsione credevasi favorire le vendite e si scoraggiavano gli stabilimenti di agricoltura, di commercio, e di manifatture violandone i principj. E' meglio ritornarvi e conservare a ciascheduno quello che gli appartiene, ciò che la convenzione promettegli, e dee a lui assicurare.

Bisognava soltanto mettere gli acquirenti al coperto dagli affitti supposti; ciò che fa il progetto stabilendo che il locatario non potrà agir come tale se non che producendo una scrittura autentica di locazione, o la cui data sia certa, e che ogni altro contratto di affitto non potrà garantirlo dalla espulsione, nè autorizzarlo ad esigere veruna indennizzazione.

Dopo avere stabilito il principio, il progetto prevede il caso (che sarà d'or innanzi rarissimo) in cui l'affitto contenga la riserva del diritto di espulsione a favore di quegli che potrebbe acquistare susseguentemente la proprietà, ed accorda allora al locatario 1.° un termine per isloggiare; 2.° un'indennizzazione che gli darà il locatore od il nuovo proprietario, a di lui scarico se co-

sì stipulossi nell'atto di trasmissione di proprietà. Quanto al modo di fissare sì fatta indennità, qualora non vi si sia provveduto nello stesso contratto di affitto, il progetto lo determina, ed autorizza d'altronde il locatario o conduttore a rimanerne in possesso fino a che sia stato intieramente soddisfatto. Finalmente quando la vendita è fatta colla facoltà di retratto, il progetto divieta all'acquirente l'esercizio della facoltà di espulsione fino a che, per la scadenza del termine fissato della ricupera, egli sia divenuto proprietario immutabile.

Dopo di queste regole comuni agli affitti di case e campagne, il progetto passa alle disposizioni che riguardano particolarmente sì gli uni che gli altri, cioè le pigioni, e le affittanze.

Queste disposizioni sono tra loro disgiunte; non formando riguardo alle pigioni delle case, ed al nolo de' mobili, che il compimento delle regole generali comprese nella prima sezione.

Primieramente ci siamo occupati delle assicurazioni *da darsi al proprietario.*

L'inquilino deve fornire la casa di *mobi-*

li sufficienti a rispondere della pigione; non facendolo, può esserne espulso, a meno che egli non offra altre cauzioni.

Il rapporto non fissa la proporzione che dee rinvenirsi tra il valore di questi mobili e le pigioni tanto scadute che da scadere: variano su di ciò gli usi, come sopra parecchi altri punti relativi al contratto di locazione, e ad essi convien riportarsi.

Quando l'inquilino subaffitta, è d'uopo che lo faccia senza portare alcun pregiudizio alla sicurezza non meno che alle ragioni del proprietario, il quale deve perciò rinvenire ne'subaffittuarj una garanzia equivalente a quella che gli offrirebbe la personale occupazione dell'inquilino principale, o locatario diretto. Questa garanzia consiste nelle pigioni pagabili da'detti suoi affittuarj, e ne'loro mobili; ma il sublocatario non è tenuto verso del proprietario se non che fino alla concorrenza del prezzo del suo subaffitto, e per ciò solo, di cui può andar debitore al momento del sequestro fatto nelle sue mani. E' giusto altresì di computare a suo scarico le pigioni che può avere anticipatamente pagate al principale

inquilino, purchè lo abbia fatto conformemente all'uso de' luoghi ed in forza d'una stipulazione bastevolmente provata dalla investitura di affitto e dalle relative quietanze.

Il progetto si occupa pure degli interessi del proprietario, indicando le riparazioni che sono ordinariamente a carico dell'inquilino, e distinguendole da quelle cui soggiace il proprietario. Codeste *riparazioni locative* si ritengono occasionate dall'uso stesso della casa, ovvero dal troppo frequente suo abuso, attesa l'omissione della conveniente cura tanto per parte dell'inquilino quanto delle persone, delle quali egli è responsale.

Riguardo *alla tacita riconduzione* che può aver luogo allo spirare d'una pigione di casa a termine fisso, le disposizioni particolari di questa sezione non sono che l'applicazione di quelle generali, che voi avete osservate nella precedente.

Le regole generali relative alla presunta *durata* d'una locazione senza scrittura o senza termine fisso, si applicano egualmente alla pigione d'una casa o d'un appartamento.

Il *nolo de' mobili* somministrati all'inquilino per fornire i luoghi ch'egli vuole occupare, si reputa fatto pel medesimo tempo per cui è fatta la pigione de' luoghi.

La *locazione di un appartamento ammobigliato* si ritiene fatta ad anno, quando si è convenuto un tanto per anno; a mese quando si è convenuto un tanto per mese; a giorno quando un tanto per giorno; e se non vi è nulla che provi essere stata fatta a tanto per anno, per mese, o per giorno, la si reputa fatta a norma dell'uso locale.

Essendovi luogo alla *rescissione* dell'affitto sulla domanda del proprietario, pel fatto del conduttore o inquilino, in una delle circostanze dalla legge indicate, il locatario, oltre ai danni e interessi che sono a suo carico, sarà tenuto a pagar la pigione per quel tempo, che ordinariamente si accorda al proprietario onde assicurarsi di un nuovo locatario.

Codesta sezione termina con una innovazione non meno importante delle precedenti. Voi non ignorate che ogni proprietario aveva la facoltà, quando formalmente non vi rinunciava nel contratto di affitto, di e-

spellere i suoi locatarj allorchè voleva occupare personalmente la di lui casa. Una tal facoltà derivava, al pari di quella del nuovo acquirente, dalla disposizione delle leggi romane (1), le quali però esigevano che il proprietario preliminarmente provasse aver egli un urgente bisogno della sua casa. Era tra noi prevalsa la consuetudine di ammettere indistintamente ogni proprietario, che voleva personalmente occupar la sua casa in tutto od in parte, a dar congedo al suo inquilino: ed affine di prevenire la frode di un proprietario, che avesse unicamente in vista di procurarsi un affitto più vantaggioso, si credeva sufficiente di esigere che lo stesso affermasse innanzi al giudice di volere personalmente occupare, ed effettivamente occupasse la di lui casa (2), Questa facoltà del proprietario rendeva sovente illusorio un contratto che non

(1) *Æde quam te conductam habere dicis . . . invitam te expelli non oportet, nisi propriis usibus dominus eam necessariam esse probaverit.* Leg. 3, *Cod. de Locat. et conduct.*

(2) Vedi Lacombe alla voce *Bail*, affitto, sezio-

non deve più d'ogni altro dipendere dalla volontà di una sola delle parti; anzi una tal facoltà poteva mettere ostacolo o nuocere ad utili stabilimenti, i quali per formarsi ed estendersi con fiducia hanno bisogno d'essere assicurati mediante un godimento fisso e durevole. La conservazione di una tale facoltà non poteva a' nostri giorni avere un pretesto, avvegnachè le abitazioni siensi moltiplicate abbastanza perchè un proprietario che diede a pigione la sua, ne possa trovare un'altra senza aver d'uopo di rompere i precedenti suoi impegni. E dunque saggia quella disposizione che abolisce una volta simile facoltà, o piuttosto che più non permette al proprietario di esercitarla se non che quando se l'abbia per contratto espressamente riservata. Ogni locatario che non avrà sottoscritto a delle riserve, sarà quindi per l'avvenire sicuro di godere pacificamente sino al termine senza alcun timore di espulsione arbitraria, nè

ne 1. Pothier, *della locazione* n. 32, e seg.; ed il Repertorio di Giurisprudenza alla voce *Bail*, 12 parte.

per parte del suo proprietario, nè per quella di un compratore qualunque.

Passo ora *alle regole particolari alle affittanze*; oggetto della terza ed ultima sezione del primo capo.

Queste regole che sono tuttora, riguardo alle affittanze, il compimento di quelle generali della prima sezione, non potevano parimenti presentare che delle disposizioni staccate.

Primieramente il diritto di *sublocazione* o di cessione di affitto viene limitato relativamente al colono il quale coltiva colla condizione di dividere i frutti col locatore. Non se gli accorda un tal diritto che in quanto a lui fosse stato espressamente riservato, a differenza del conduttore o affittuario, che non possono esserne privati se non che in forza d' una clausola formale. Contravvenendo il colono a così fatta proibizione, si può rescinder l' affitto insiem co' danni e interessi. La ragione di questa differenza di diritti risulta dall' essere il colono parziario una specie di socio, e dall' essere una massima riconosciuta in materia di società, che niuno possa esservi introdotto senza il consenso degli altri socj.

Il progetto prevedendo in seguito le indennizzazioni che il proprietario od il conduttore potrebbe pretendere per eccedenza o mancanza nella misura dichiarata nell' affitto riguardo ai fondi locati, rimette a quanto viene stabilito a questo proposito tra il venditore e l' acquirente nel titolo del *Contratto di vendita.* Quindi non può esservi luogo ad alcun supplimento di prezzo in favore del locatore per eccedenza di misura, nè a veruna diminuzione di prezzo in favore del conduttore per deficienza della stessa misura se non se quando la differenza della misura reale da quella espressa nel contratto si trovasse di un ventesimo di più o di meno, qualora non siavi stipulazione contraria. Siffatta disposizione può prevenire moltissime contestazioni.

La susseguente disposizione provvede ai mezzi di garantire al proprietario una *convenevol cultura.* Con questa vista si è stabilito che se il conduttore di un fondo rustico non lo guarnisce di bestiami e di strumenti necessarj a coltivarlo, se trascura di coltivarlo, o non lo coltiva da buon padre di famiglia, se impiega la cosa locata ad

altr' uso fuorchè a quello per cui fu locata, o in generale s' egli non osserva le clausole dell' affitto, e che per ciò ne risulti un pregiudizio al locatore, questi può, secondo le circostanze, far rescindere la locazione coi danni e interessi.

Quanto alle *assicurazioni del proprietario* per la percezione de' suoi fitti o della sua parte ne' prodotti del fondo, esse consistono principalmente ne' frutti medesimi (1). Quindi ad oggetto di conservargli un tal pegno, e di metterlo a portata di prevenirne la sottrazione si è stabilito che ogni conduttore di fondi rustici debba porre i frutti ne' destinati granaj.

Finalmente siccome il conduttore abitante sul luogo è alla portata di vegliare pel locatore, e siccome questi possede per quegli, si riporta perciò alla sua sorveglianza, sulla quale riposa e vi conta, essendo ad ambi proficua, è ingiunto espressamente al

---

(1) *In prediis rusticis fructus, qui ibi nascuntur tacite intelliguntur pignori esse domino fundi locati etiamsi nominatim id non convenerit.* Leg. 7 ff. *in quibus causis pign.*

conduttore, sotto pena di danni e interessi; di avvertire il locatore, nel termine prefisso dalle intimazioni, delle usurpazioni che potrebbero esser commesse sui fondi locati. Questo dovere è una conseguenza dell' obbligazione di *usare della cosa da buon padre di famiglia.*

Segue il regolamento delle indennità cui l' affittuario di un fondo rustico può ripetere *per la perdita della raccolta avvenuta per caso fortuito.* Così fatta materia aveva le sue difficoltà. Il progetto di legge le previene per l'avvenire con delle disposizioni assai chiare. Due furono i principj che servirono a ciò di guida: il primo, che il contratto di locazione si risolve in una specie di contratto di vendita de' frutti futuri, la quale non si verifica che al nascere de' medesimi, e quindi a formare la materia del contratto; il secondo, che questa vendita non è propriamente quella de' frutti di ogni annata del fitto, ma quella piuttosto della massa de' frutti di tutte le annate che abbraccia l' affitto medesimo.

Si ammette eziandio che l' affittuario possa esser soggetto ai casi fortuiti in forza di

un' espressa stipulazione. Ma si stabilisce da prima, che una tale stipulazione s' intende solamente de' casi fortuiti ordinarj, come la grandine, il fulmine, la brina, e l' intristire dell' uva, a meno che l'affittuario non sia stato espressamente assoggettato a tutti i casi fortuiti, preveduti o impreveduti, indi si stabilisce che qualora non sia stato assoggettato ai casi fortuiti, ne dev'essere indennizzato.

Ma intorno a ciò si distingue:

Se l' affitto è fatto per più anni, e che durante il medesimo, la totalità, od almeno la metà d' una raccolta si trovi perduta per l' affittuario, egli può pretendere una remissione proporzionata al prezzo della sua locazione, quando però non sia compensato dall' abbondanza delle precedenti raccolte. Bisogna inoltre far entrare sussidiariamente nel calcolo anche il probabile vantaggio delle raccolte susseguenti. Quindi se l' affittuario non è indennizzato dalle precedenti, la remissione non può aver luogo che al terminar dell' affitto: è allora che fassi una giusta compensazione di tutti gli anni di godimento. Ma siccome frattanto è d' uopo venire al soccorso dell' affittuario,

i giudici possono provvisoriamente dispensarlo in parte dal pagamento de' fitti.

Se l'affitto non oltrepassa l'anno, l'affittuario sarà esonerato di una parte proporzionata al prezzo della sua locazione; ma sempre a patto che la perdita ricada almeno sulla metà de' frutti.

Del resto egli non può in verun caso ottenere la remissione se non se quando la perdita de' frutti accada prima che sieno staccati, avvegnachè fino allora soltanto formin parte del suolo, e rimangano insiem con esso a rischio e pericolo del proprietario. Tuttavolta evvi un caso, in cui la perdita de' frutti può cadere, almeno proporzionalmente, sul locatore medesimo, dopo essere stati separati dal fondo; ed è quando l'affitto dà al proprietario una determinata quantità della raccolta in natura: caso in cui il proprietario trovasi sempre in conflitto col colono parziario.

Per ultimo l'affittuario non può chiedere remissione allorchè la causa del danno esisteva ed era nota al momento in cui stipulossi l'affitto.

Riguardo all' epoca della scadenza degli affitti rurali, la di cui durata non fu per

convenzione prefissa, il progetto si determina per le presunzioni che scaturiscono dalla natura stessa de' beni rustici. Generalmente si ritiene che l' affitto sia fatto per quel tempo ch' è necessario al conduttore per raccogliere i frutti del fondo condotto; e l' affitto finisce per legge, senza che siavi bisogno di congedo, a quest'epoca presunta non altrimenti che a quella che fosse stata per iscritto convenuta; e se per un possesso protratto al di là del termine presunto si opera una *tacita riconduzione*; questo è un nuovo affitto del tutto conforme al primo, tanto per le condizioni, quanto per la durata e pel prezzo.

Finalmente com' è dell' interesse del proprietario, ed eziandio del pubblico interesse, che la coltivazione delle terre non venga un solo istante intralciata, così una duplice obbligazioue s' impone al conduttore od affittuario il quale, spirata la sua locazione, sorte dal fondo locatogli: cioè di rinunciare all' affittuario che a lui succede i comodi ed i ricoveri necessarj pei travagli dell' anno seguente giusta la consuetudine de' luoghi; ma per reciprocità l' affittuario che entra dee procurare a quello che

sorte le medesime facilitazioni, comodi, ed alloggi necessarj pel consumo de' foraggi, e per le raccolte che rimangono a farsi. La seconda parte dell'obbligazione dell'affittuario che sorte, è quella di lasciare le paglie e gl'ingrassi dell'anno, se li ha ricevuti quando entrò in godimento; e quand'anche non gli avesse ricevuti, il proprietario è autorizzato a ritenerli a prezzo di stima.

Quivi termina ciò che concerne *la locazion delle cose*; ed è questa la parte più estesa del progetto di legge.

II. *Della locazione d' opere.*

Le fatiche, i servigj, le cure, il travaglio, e l'industria costituiscono la materia del contratto di *locazione d' opere*: ecco quanto si dà e si retribuisce in questa sorta di locazioni. Dunque il vero locatore in questo contratto è il custode o guardiano, il servitore, l'operajo, l'artefice, o l'appaltatore; ed il vero locatario o conduttore è quegli che li paga. Quindi male a proposito nelle leggi e ne' trattati de' giureconsulti cotali qualità furono intervertite e sconvolte.

Il progetto in questo capo riduce le diverse locazioni d'opere o d'industria a tre principali: a quella delle persone di travaglio le quali si obbligano a servir qualcheduno; a quella de' vetturali sì per terra che per acqua, i quali s'incaricano del trasporto o condotta delle persone o delle merci; e a quella degl'intraprenditori d'opere ad appalto e cottimo. Esse formano la materia di altrettante sezioni.

I. Trattandosi della *locazione de' domestici ed operaj*, era conveniente di ammettere di nuovo il principio della libertà individuale. Questo è ciò che fece il progetto statuendo, che non si possa obbligare i proprj servigj che a tempo, o per un' impresa determinata. Ne risulta altresì dall' addotto principio la conseguenza, che l'obbligo, qualora non sia eseguito, si risolve in danni e interessi. (1)

Eseguendosi la convenzione, ed essendovi contestazione sulla mercede o sul pagamento, il padrone, alla cui lealtà si è deferito, è allora creduto sulla di lui asserzio-

---

(1) *Cum nemo possit præcise cogi ad factum.*

ne, riguardo alla quantità de' salarj, al pagamento delle mercedi dell'anno scaduto, ed agli a conti somministrati sull'anno corrente.

Il progetto si attiene a tali disposizioni rapporto a questo genere di locazioni, ed esse son sufficienti. Si può supplire alla mancanza di un maggiore sviluppo coll'applicazione di quelle regole generali enunciate nel precedente capo, che atte sono per loro natura a regolare del pari anche questo contratto.

II. Considerato sotto questo punto di vista il progetto è quasi egualmente laconico intorno alla *locazione de' vetturali per terra e per mare*.

Era d'uopo stabilire alcune regole specialmente sulla loro *responsabilità*; esse son le seguenti:

In primo luogo, generalmente parlando, i vetturali sì per terra che per acqua sono soggetti quanto alla custodia e conservazione delle cose ad essi affidate, alle medesime obbligazioni, cui soggiacciono gli osti ed altri pubblici albergatori, poichè riguardo ad essi è questo un deposito egualmente necessario, e del pari poco patuito.

Codesta responsabilità abbraccia non solo ciò che i vetturali hanno già ricevuto nelle lor barche o vetture, ma pur anco ciò che loro è stato consegnato sul porto, o nel luogo di ricapito, per essere introdotto e riposto nella lor barca o vettura, giacchè da quel momento ne sono addivenuti veri depositarj. Finalmente cotale risponsabilità non cessa se non quando eglino sono in istato di provare, che le cose ad essi affidate si sono perdute o danneggiate per mero effetto di un caso fortuito.

Per vieppiù assicurare i viaggiatori su i loro effetti, viene ingiunto agli appaltatori di pubbliche vetture tanto per terra che per acqua, ed a quelli de' pubblici carriaggi, di tener registro del denaro ed effetti del cui trasporto s'incaricano.

III. Riguardo alla locazione degl' intraprenditori d'opere per appalto e cottimo, il progetto doveva essere, com' è di fatti, più esteso. E' si applica soprattutto a regolare gli interessi dell' operajo e del proprietario relativamente alla *perdita* ed ai *difetti dell' opera*.

Esso comincia dal distinguere il caso in

cui l'operajo non è obbligato a somministrare che il suo travaglio da quello in cui s'impegna di fornire altresì la materia.

Alloraquando l'operajo somministra la materia, il contratto si avvicina alla vendita, giacchè è precisamente la cosa intiera, materia e travaglio riuniti insieme, che l'operajo medesimo si è obbligato ad apprestare al convenuto prezzo. Dunque egli riman proprietario sino al compimento dell'opera, cioè fino all'istante in cui si trova in istato di farne, ed offre realmente di fare la consegna. Fino a quel punto adunque la cosa rimane a suo rischio.

Se all'opposto l'operajo non ha promesso che il proprio travaglio, ovvero de' semplici materiali, se la cosa principale è somministrata dal padrone o locatore, come allorchè un appaltatore si è obbligato a costruire una casa sul fondo del padrone, questa è una vera locazione d'opera. Pure anche allora fa d'uopo distinguere:

O la cosa giunge a perire per un caso fortuito senzache vi concorra veruna sorte di colpa, nè per parte del padrone, nè dal lato dell'intrapreditore, e ciò prima che l'ope-

ra sia stata ricevuta, e avanti che il padrone venga posto in mora di verificarla e riceverla, ed allora la perdita si divide per metà; ella dev'essere a carico del padrone riguardo alla cosa, e dell' operajo riguardo al lavoro, perocchè eglino sono rimasti proprietarj a parte l'un del travaglio e l'altro della cosa (1):

O l'opera è stata fatta e ricevuta (e quando trattasi di un'opera o lavoro di più pezzi o a misura, può farsene la verificazione in partite diverse e la si reputa fatta per tutte le parti pagate), o il padrone era già in mora di verificarla e riceverla; ed allora tutta la perdita è pel padrone, e l'operajo dev' essere da lui pagato della convenuta mercede:

Oppure l' opera non era ancor ricevuta, nè il padrone era in mora di riceverla; ma tutto è perito per vizio intrinseco della cosa, ed anche allora la perdita è a carico del padrone:

Ovver finalmente tutto è perito per col-

(1) Contro la legge romana, vedi Pothier, part. 7, cap. 3.

pa dell'operajo; ed allora sopra lui solo tutta dee ricadere la perdita, ed è forza ch'egli indennizzi il proprietario.

Ma quì si deve notare a proposito una disposizione particolare. Se trattasi della costruzione di un edifizio, che viene a perire sia per difetto di costruzione, sia per vizio del suolo, l'intraprenditore n'è responsale: tocca a lui di sapere la sua professione, e per conseguenza non solo a fare una buona e solida costruzione, ma pur anco a conoscere se l'area assegnatagli per erigervi l'edifizio fosse atta a sostenerlo, ch'è quanto a dire, a resistere al di lui peso. Per altro questa responsabilità dell'appaltatore non dura più di dieci anni dopo il lavoro compito, verificato, e pagato.

Per ultimo l'appaltatore risponde non solo del fatto suo personale, ma di quello eziandio degli artefici e muratori che impiega.

Non bastava determinare su chi, a tenore delle circostanze, doveva cadere la perdita tanto dell'opera che della cosa; era mestieri altresì di prevenire un abuso troppo co-

mune in materia di costruzione; ed è quello che emerge dalle variazioni od aggiunte che gli appaltatori di sovente permettonsi, dopo aver fatti i loro piani e contratti; cangiamenti de' quali si fanno un pretesto onde escire dai limiti dalla convenzione prefissi, e che di leggeri seco traggono la rovina de' proprietarj in cotal guisa nelle loro speculazioni dissestati e sconvolti. Il progetto affine di provvedervi stabilisce da una parte che quando un architetto od intraprenditore si sarà incaricato della costruzione di un edificio dietro un piano fissato e convenuto col proprietario del suolo, egli non potrà chiedere alcun aumento di prezzo, nè sotto il pretesto di essersi accresciute le spese della man d'opera, od aumentato il costo de' materiali, nè sotto quello delle variazioni ed aggiunte fatte sopra un tal piano, se queste non sono state approvate in iscritto, e non se ne sia convenuto il prezzo col proprietario.

Il progetto dall'altra parte conferma al padrone il diritto di sciogliere a suo arbitrio l'accordo dell'appalto, tuttochè l'opera sia di già incominciata; l'obbliga solamen-

mente ad indennizzare in tal caso l'architetto o l'appaltatore di tutte le spese da lui incontrate, di tutti i suoi lavori, e di quanto avrebb' egli potuto guadagnar nell' impresa.

Fuori di questo caso, il *contratto di locazione* d'opere non si discioglie che per morte dell'operajo, dell'architetto o dell'appaltatore. Distinguevasi in prima la locazione d' opere in cui dell'artista il talento e l' eccellenza erano specialmente considerati, dalla locazion d'opere per cui l'intraprenditore potea facilmente trovar sostituto (1). Ma si credette meglio di non introdurre veruna distinzione a questo proposito, avvegnachè la confidenza nell'abilità, ne' talenti, nella diligenza e probità del locatore entri più o meno in considerazione nella prestazion d' opere, e perchè sempre in ultima analisi contrae il locatore l'obbligazione di un fatto suo personale. Ma egli è giusto altresì, pur anche in tal caso, che il proprietario non approfitti gratuitamente di quella parte di lavoro che potesse esser fat-

---

(1) Vedi Pothier, n. 444, e seg.

ta, ed è quindi tenuto a pagare agli eredi dell'appaltatore, in proporzione del prezzo dalla convenzione portato, il valore dell'opere fatte, e de' materiali impiegati, se questi possono in qualche modo servirgli.

Quando un appaltatore fu incaricato dell'opera, i muratori, falegnami, ed altri artefici che ponno essere stati impiegati a tal'uopo, non hanno azione contro di quegli a cui vantaggio si sono fatti i lavori, che fino alla concorrenza di quanto lo stesso deve all'appaltatore al momento in cui essi promuovono la loro azione.

Non essendovi appaltatore in capo, i muratori, falegnami ed altri artefici che fanno direttamente de' contratti ad appalto, soggiacciono alle disposizioni da me analizzate, essendo ciaschedun d'essi considerato come appaltatore parziale nella parte che eseguisce.

Non mi rimane altro che d'intrattenervi del terzo ed ultimo capo, che tratta della *soccida*.

III. *Della soccida.*

Questo è un contratto per cui una delle

parti dà all' altra una certa quantità di bestiame di qualunque specie, suscettibile di accrescimento o di vantaggio per l'agricoltura o pel commercio, ad effetto che lo custodisca, lo curi e lo nutra a norma delle condizioni tra lor convenute.

Lo si può dire una locazione di cose che partecipa dell' affittanza de' fondi rustici atteso che tali cose producono frutti naturali; lo stesso partecipa pure della locazion d'opere avendo per oggetto almeno in parte le cure reali che il conduttore è obbligato di avere per la cosa locata. Lo si vedrà finalmente diventare un vero contratto di società allorchè la mandra viene somministrata metà dal locatore e metà dal conduttore. Per questi motivi si è dovuto fare del contratto di soccida l'oggetto di un capitolo a parte.

Non essendovi condizioni convenute tra le parti, suppliranno ad esse le disposizioni di questo capitolo.

Tre sono le principali specie della soccida: cioè soccida semplice od ordinaria, soccida a metà, e la soccida stipulata coll' affittuario o col colono parziario.

I. La *soccida semplice* è un contratto per cui un proprietario di bestie le affida sia al suo affittuario, sia a quello di un altro, sia ad un proprietario, per averne cura e nutrirle. L' intiero profitto dei latticini, del letame, e del lavoro degli animali forma immediatamente il prezzo di questa soccida. Ma per viemeglio interessare alla sorveglianza il conduttore, se gli dà inoltre una parte nella lana, negli accrescimenti e nell' aumento del valor della mandra, a patto di sopportarne proporzionatamente la perdita, qualor ve ne sia. Codesta parte sì attiva che passiva, è ordinariamente della metà.

Sotto questo punto di vista formasi, tra il locatore ed il conduttore, una specie di società; laonde alcuni autori considerano questo contratto come un contratto di società. Ma egli è evidente che l' associazione è quivi un contratto secondario, che il contratto principale è una locazione, perchè il conduttore promette, e si fa pagar le sue cure; che la mandra punto non entra in società, restandone il locator proprietario; che finalmente l' associazione tanto al guadagno quanto alla perdita non è che un supplemento al prezzo dell' affitto.

Sotto questo stesso punto di vista gli statuti del Berry, del Borbonese, Nivernese, e del Bergerac, hanno considerato questo contratto; anzi furono i soli che ne avessero delle disposizioni relative. Ma però l'uso delle soccide si era introdotto in altre provincie i di cui particolari statuti non ne fecero motto.

Le disposizioni dell'attuale progetto furono tratte da quelle degl'indicati quattro statuti.

Non richiedesi alcuna formalità determinata per la validità di questo contratto; ma fa d'uopo almeno che al momento della consegna degli animali ne sia fatta una stima perchè si possa, al termine di questa locazione, sapere se aumentato o diminuito siasi il valor della soccida. Questo è l'unico oggetto di tale stima, giacchè il locatore conserva la proprietà della mandra.

Dietro questo primo cenno è facile di presentire sopra di chi cader debba, secondo le circostanze, *la perdita parziale o totale.*

E' forza primieramente decidere, a tenor del progetto, che il conduttore non può

esser tenuto che delle perdite le quali sopravvenissero per di lui colpa. Le sole son queste ch' egli dee riparare mediante una sostituzione in natura od in valore.

S' egli pruova che la perdita è avvenuta per un caso fortuito, e se non si stabilisce essere stato un tal caso preceduto da qualche colpa del conduttore, senza cui non sarebbe accaduta la perdita, conviene distinguere: O la perdita è parziale soltanto, ed allora la si soffre in comune, proporzionatamente alla parte assegnata a ciascheduno sì nella perdita che nel guadagno; rimanendo il conduttore obbligato soltanto a render conto delle pelli delle bestie perite. O la perdita è totale, ed allora siccome la cosa appartiene al solo locatore, come ella forma la materia del contratto, e come l' estinzione della cosa per casi fortuiti o per forza irresistibile discioglie la convenzione, perciò questa perdita è a carico del solo proprietario. Ciò non solamente è conforme ai principj, ma è di tutta giustizia, avvegnachè l' estinzione assoluta toglie al conduttore ogni speranza di ristorare la perdita, speranza che gli rimane,

e che sovente si realizza quando l'estinzione è parziale col mezzo delle lane, degli accrescimenti, e dell' aumento di valore di ciò che non è deperito. Ogni convenzione contraria a questa disposizione sarebbe considerata come leonina, e perciò dichiarata nulla.

Vediamo ora quali sieno le *obbligazioni rispettive* del locatore e del conduttore.

Quella del locatore è di consegnare le bestie date a soccida e di farne godere il conduttore. Quindi ne risulta ch' egli non può, senza il consenso del conduttore, disporre di alcuna bestia componente la soccida.

Quanto al conduttore, l'obbligo che gli è imposto di vegliare da buon padre di famiglia alla conservazione della soccida, trae seco un' eguale proibizione di disporre di veruna bestia che la compone, sia quanto al fondo capitale, sia rapporto all' accrescimento senza il consenso del proprietario; s'egli se lo facesse lecito, il proprietario potrebbe rivendicare le bestie vendute producendo la pruova della sua proprietà.

Un' altra obbligazione è imposta al con-

duttore, ed è quella di non tosare prima di avvertirne il locatore, il quale ha diritto alla metà di questo genere di prodotto.

Mancando il conduttore di adempiere alle sue obbligazioni, il locatore può chiedere la rescissione della soccida.

Se la soccida è data all' affittuario di un altro proprietario, il locator della stessa è obbligato, affin d' impedire che non la si confonda coi fitti di quest' altro proprietario, notificarla al medesimo.

Se non vi è convenzione sulla *durata* di questa soccida, si ritiene fatta per tre anni.

Terminata la soccida, ad oggetto di procedere alla *divisione*, al cui tempo dee il locatore prima di tutto prededurre il valore che aveva la mandra al cominciar della soccida, convien fare una nuova stima della soccida stessa. Indi il locatore può prededurre tante bestie da ogni specie, quante giungano a pareggiare la prima stima; e l' eccedente dividesi. Se il numero delle bestie non è sufficiente a completare la prima stima, allora il locatore si prende ciò che rimane, e le parti si compensano della perdita.

Ecco quanto concerne la soccida semplice. Vi si può riferire la convenzione per cui una o più vacche si danno talvolta a pastura e ricovero, conservandone il locatore la proprietà, e profittando il conduttore così de' vitelli come de' latticinj e del letame.

II. Quanto alla *soccida a metà*, questo è un contratto per cui ogni contraente somministra la metà della soccida; ed è, propropriamente parlando, una società. Ma era mestieri di qui trattarne perocchè dessa è una modificazione del contratto di soccida, e soggiace alle stesse regole, tranne una sola eccezione, come or ora vedrassi. Quando il locatore è proprietario del fondo, il di cui conduttore è colono parziario o fittajuolo, può il locatore, in forza della convenzione, attribuirsi ne' profitti delle lane e degli accrescimenti una parte maggiore di quella del conduttore; può altresì attribuirsi una porzione negli altri guadagni che ordinariamente appartengono al solo conduttore, avvegnachè in questo caso il locatore sia quegli che somministra il ricovero e la nutrizione a quella parte della mandra che spetta al conduttore.

III. Non mi resta a parlarvi d'altro che della *soccida data dal proprietario al suo fittajuolo, od al suo colono parziario*; e cominciando da quella data all'affittuario, cotale soccida (chiamata altresì *soccida di ferro*, perchè è come incatenata all'affitto) è quella cui il proprietario d'un fondo rustico affittandolo concede al suo affittuario, col patto che allo spirar dell'affitto, questi lascierà sul fondo locatogli tanto bestiame che eguali il valor della stima data a questa specie di soccida.

Anche in questa soccida non altrimenti che nella semplice, il locatore fornisce tutta la mandra, e parimenti la stima della medesima non ne trasferisce la proprietà al conduttore. Con tutto ciò questa stima mette la soccida intieramente a' suoi rischj, e quindi la perdita pur anco totale e per casi fortuiti, ricade pienamente a carico dell'affittuario, se non vi è convenzione contraria; ma così pure tutti i guadagni provenienti dalla mandra appartengono al fittajuolo, a meno che non siasi diversamente convenuto. Tutte queste convenzioni son lecite, poichè si reputano formar parte del prezzo dell'affittanza.

Il solo stabbio o letame non entra nei profitti dell'affittuario, mentre appartiene al fondo cui è annessa la mandra, e deve unicamente impiegarsi nella coltivazion del medesimo.

Insomma il fittajolo, deve al terminar dell' affitto, restituire al proprietario una mandra dello stesso valore di quella che ne ha ricevuta insieme col fitto; nè può ritenersi la soccida pagando la stima originaria. Del solo *deficit*, qualor vè ne sia, è obbligato a pagare al proprietario il valore; il solo eccedente, qualor se ne truovi, appartiene all' affittuario.

Quanto alla soccida data dal proprietario al suo colono parziario, se il locatore non solamente riman proprietario, ma divien socio condividente insiem col colono ne' prodotti del fondo a cui questa soccida è annessa, allora la perdita totale di questa cade sul locatore, qualora avvenga senza colpa del colono, nè si può stipulare il contrario.

Si può bensì convenire che il colono rilascierà al locatore che somministra il ricovero e la nutrizione, la di lui parte nella tosatura ad un prezzo inferiore al valor or-

dinario; anzi che avrà nel guadagno una parte maggiore, e che percepirà pure la metà de' latticini.

Questa soccida che termina coll'affittanza, cui è annessa, è d'altronde soggetta a tutte le regole del contratto di soccida semplice; o, a meglio dire, è una vera soccida semplice data dal proprietario al suo colono parziario, e che per tale motivo, ed in considerazione della pastura e ricovero cui il locatore fornisce, è suscettibile delle clausole non concesse agli affitti di questo genere che si accordano ad altri.

Quì termina, cittadini tribuni, l'analisi del progetto. Tutte ne ho scorse le disposizioni; io ve le ho presentate nell'ordine che mi è paruto il più naturale, e vi ho esposti i motivi delle principali in fra d'esse. La vostra sezione le crede giustificate e sufficienti, e questo titolo le sembrò degno di figurare tra quelli che fanno parte del Codice civile. Non ne rimane a discutere che un picciol numero, e le loro disposizioni saran meno estese. Con quale soddisfazione non vediam noi sì grand' opera avvicinarsi al suo termine, e approssimarsi l'istante in cui la nazione sarà per racco-

glierne i frutti? Da questa legge comune gli abitanti tutti di questo vasto impero attingeranno ben tosto uno spirito, dagli usi e de' costumi uniformi. Sì, da quest' unico Codice è per sortire il cemento, che deve unire tutte le parti dell' edifizio politico, e formarne un' omogenea e solida massa. Quando esso sarà il solo regolo di tutti i francesi, e che divenuti perfettamente eguali in tutti i loro rapporti civili, vale a dire in ogni loro relazion giornaliera, eglino saranno veracemente concittadini e fratelli.

Affrettiamoci dunque, o cittadini tribuni, di pervenire a quest'epoca sospirata. Secondiamo a questo riguardo, come a tant' altri, le grandi viste del Genio, che si è consacrato alla ristaurazione completa della Francia; Genio che vuole che la Repubblica a lui debba la sua felicità, come gli dee la sua gloria; che rapido s' avvia alla sua meta; che vede tutti i mezzi di pervenirvi, comunica a tutti l' impulso e l' azione, nè ostacolo alcuno lo trattiene o rallenta.

La vostra sezion vi propone di adottare il progetto intitolato; *Del contratto di locazione.*

DISCORSO

Pronunciato nanti al Corpo Legislativo li 16 ventoso dal citt. Jaubert (*della Gironda*), *oratore del Tribunato,*

Sopra il progetto di legge Titolo VIII Libro III, relativo al Contratto di locazione.

CITTADINI LEGISLATORI,

Il contratto di locazione è nato dal bisogno che hanno la proprietà fondiaria e l'industria di prestarsi un vicendevol soccorso. Questo contratto è d'un uso frequente soprattutto in un paese ove le scienze, le arti, il commercio e la navigazione non lasciano ad un gran numero di proprietarj nè il tempo, nè i mezzi che la coltivazione indispensabilmente richiede; in un paese ove tutti gli abitanti non sono proprietarj di fondi rustici, ed in cui il movimento del commercio esige che si riservino di grandi capitali per la circolazione.

La materia della locazione ha dunque più estesi rapporti co' due oggetti che interessano più essenzialmente l'ordine pubblico: la proprietà e l'industria.

E' quindi mestieri che i regolamenti sulla locazione efficacemente cospirino alla conservazione delle proprietà.

Fa d'uopo che tendano al perfezionamento dell'agricoltura.

Bisogna altresì non perder di vista che la classe numerosissima che non ha altra proprietà che le sue braccia, non ha del pari altro mezzo di ricoverarsi e nutrirsi fuorchè quello di prendere le altrui cose ad affitto.

In conseguenza le regole sopra di ciò debbono essere, semplici, chiare, e precise.

Questa materia, così come quella delle altre transazioni, entra nella vasta teoria delle obbligazioni convenzionali.

Nell'importante legge sopra i contratti è forza ricercare la regola generale sull'oggetto, sulla causa della convenzione, sulla capacità e sul consenso de' contraenti, ec., ec.

La locazione altresì ha una grande affi-

nità colla vendita, per esempio, in ciò che concerne la cosa, il prezzo, la garanzia.

Il legislatore non doveva dunque occuparsi, al titolo della locazione, se non che delle regole che sono particolari a questa specie di contratto.

Tra queste regole ve n'ha di comuni tanto alle pigioni delle case, quanto alle affittanze de' beni rustici.

Esse versano sulla tradizione che il locatore dee far della cosa, sul godimento pacifico, ch' esso dee procurare al conduttore, sulle obbligazioni di questi che dee godere da buon padre di famiglia, pagare il prezzo del fitto ai termini convenuti, e fare le piccole riparazioni dette *locative*.

Si è sempre riconosciuto che la locazione essendo un contratto consensuale, si poteva affittare sì verbalmente che per iscritto.

Il progetto non poteva certamente cangiar tali idee dedotte dalla natura stessa delle cose, esistendone l'obbligo nella coscienza de' contraenti dall'istante medesimo in cui si è prestato reciprocamente il consenso.

Ma

Ma se l'affitto è puramente verbale, e non ha sortita per anco veruna esecuzione, e che una delle parti nega l'esistenza della convenzione, l'altra parte potrà ella forse essere ammessa alla pruova testimoniale? Non si dovrebbe almeno distinguere? Se l'intiero ammontar dell' affitto non eccede i cento e cinquanta franchi, non sarà egli necessario, dietro le regole generali sopra i contratti, accogliere la prova testimoniale?

Il nostro progetto lo vieta; e tale innovazione ci parve saviissima ed utile, specialmente a quella classe numerosa che non può affittare, che oggetti di picciola entità e di un tenue valore. Una lite produrrebbe la rovina di tali individui; conviene quindi chiuder la fonte di questi litigj, abolendo in tal guisa la pruova testimoniale. Il giuramento può solo deferirsi a colui che impugna l'affitto.

Già tempo agitavasi innanzi a' tribunali un' accalorata quistione sopra il caso seguente: un incendio consunse la casa data a pigione. Chiedevasi se il locatore dovesse solo subirne la perdita; ovvero s'ei non potesse ricorrere contro dell' inquilino, fuorchè nel

caso in cui potesse provare che l'accidente provenne dalla colpa o negligenza dell'inquilino medesimo oppure di quelli da lui posti in sua vece nella casa incendiata? od altrimenti se all' inquilino incumbesse di provare il caso fortuito?

Codesto punto era assai controverso; davasi luogo ad una folla di distinzioni e di decisioni contraddittorie.

Il progetto ha troncato tutte le difficoltà.

L'inquilino dovrà quind' innanzi rispondere dell'incendio, fuorchè nel caso ch'ei possa provare esser questo accaduto per caso fortuito o forza irresistibile, o per difetto di costruzione, o per essere stato comunicato da una casa vicina.

Queste regole sono saggie conservatrici della proprietà a cui il locatore non può in alcun modo vegliare dopo avere affidato il suo bene al conduttore; queste regole sono il più sicuro garante dell'esattezza dell' inquilino, della cura ch' egli dee avere nell' uso del suo diritto, della sorveglianza che dee esercitare su tutta la di lui famiglia e sopra i suoi servitori.

Del resto la legge qui non istabilisce che una semplice presunzione, la quale puot'es-

ser distrutta da una prova contraria; ma la si dovea stabilire contro del conduttore o inquilino, attesochè da una parte il locatore non aveva alcun mezzo di prevenire, nè di evitar l'accidente, e dall'altra, gl'incendj accadono ordinariamente per colpa di coloro che abitano nelle case.

Era egualmente degno della saggezza del legislatore il far cessare la nociva diversità della giurisprudenza in punto di tacita riconduzione.

Allorchè l'affitto era spirato e che il conduttore continuava a godere senza contrasto, si decideva esservi tacita riconduzione: Ma qual n'era l'effetto? Quale la durata di questa tacita riconduzione? Grande su ciò disparità di pareri.

Una delle due all'avvenire: o l'affitto sarà verbale o sarà scritto.

Nel primo caso, una delle parti non potrà congedar l'altra se non che osservando i termini stabiliti dalla consuetudine dei luoghi. Nel secondo, il nuovo affitto tacito non produrrà altro effetto che quello il quale risulta da un contratto verbale; quindi in tal caso una delle parti non avrà mag-

gior diritto di congedar l'altra se non che osservando del pari i termini fissi dall'uso de' respettivi paesi.

L'affitto potrà egli rompersi per la vendita? L'acquirente potrà egli espellere l'affittuario o l'inquilino? Il diritto romano non aveva altro in vista che il diritto di proprietà.

Una legge dell'assemblea costituente aveva ammessa su di ciò un'eccezione a favore delle affittanze rurali. Se gli affitti non eccedevano i sei anni, il nuovo acquirente non poteva molestare l'affittuario; se li eccedevano, l'acquirente era autorizzato a far cessare l'affitto, però con alcune modificazioni, e dopo di aver pagata una preliminare indennizzazione.

Era d'uopo compir la riforma.

L'antica massima era che l'acquirente potesse espellere dal possesso l'affittuario o l'inquilino, riservata in certi casi la rifazione de' danni e interessi pel conduttore.

Il progetto vuole, che l'acquirente non possa dispossessare l'affittuario o l'inquilino prima che spiri il contratto, a meno che il conduttore non vi si sia assoggettato.

Come mai l'interesse de' terzi potrebbe esser leso da una vendita che punto non li riguarda? Perchè un nuovo titolo dovrebbe distruggere un titolo preesistente?

L'interesse pubblico reclamava sì fatta innovazione soprattutto riguardo alle affittanze rurali. Essa favorisce le locazioni a lungo tempo.

Le locazioni a lungo tempo son le più utili ai progressi dell'agricoltura. Sono desse che invitano assai più delle altre gli affittuarj ad anticipar delle spese nelle migliorie de' terreni, perchè certi d'esserne rimborsati;

Cosa è che più importa allo stato? Forse le mutazioni de' proprietarj? no certamente; la buona cultura, le grandi intraprese, i miglioramenti rurali, il mantenimento de' canali, il diseccamento delle paludi, la creazione delle praterie artifiziali, l'aumento delle mandre: ecco, ecco gli oggetti che possono render floride e ridenti le nostre campagne; ma niente di ciò si può rinvenire là ove le mutazioni di godimento sono troppo frequenti.

Dio mi guardi però dal non render giu-

stizia alla classe più laboriosa, ma povera che innaffia co'suoi sudori il terreno, il quale tutta costituisce la sua fortuna. Essa rende certamente de'grandi servigj allo Stato.

Ma il nostro sistema politico ha per base principale la proprietà de'fondi. E'si conviene adunque che tutte le nostre combinazioni legislative tendano a favorire, per quanto è possibile, la durata delle masse ed il loro miglioramento.

Appunto sotto questo nuovo rapporto era essenziale, trattandosi di un nuovo acquirente, di preferire l'interesse dell'agricoltura ad ogni altro riguardo.

Passiamo alle regole proprie delle pigioni.

Avvi un punto importante in cui la legislazione attuale troverassi onninamente cangiata.

Noi avevamo presa ad imprestito dai romani una legge la qual permetteva ai proprietarj di espellere l'inquilino anche prima dello spirar dell'affitto, quando aveva bisogno di abitare in persona la di lui casa.

Ma in primo luogo codesta prerogativa al proprietario accordata esponea l'inquilino ai maggiori imbarazzi.

Indi la stessa diveniva assai di frequente occasione funesta di lunghi litigj difficili a giudicarsi. Se il proprietario voleva realmente rientrare nella sua casa, si mendicava un pretesto di licenziare un inquilino per introdurvene un altro.

La legge avrà quindi chiusa la fonte ad ulteriori contrasti su di tale materia, e questo sarà un vantaggio notabile. Ma vi ha di più; l' innovazione si congiungerà ai grandi principj intorno la stabilità e sicurezza delle transazioni. Tocca al proprietario il sapere quello che fa. L' inquilino dee sempre trovare la sua sicurezza nel suo contratto.

Quanto alle regole particolari agli affitti de' beni rustici, voi avete dovuto rimarcare, cittadini legislatori, alcune disposizioni miglioratrici del nostro antico diritto.

Per esempio, è una grande idea d' ordine pubblico e di morale quella di assoggettare l' affittuario di un fondo rustico ad avvertire il proprietario delle usurpazioni che ponno commettersi sopra i fondi da lui condotti, sotto pena di tutte le spese, danni e interessi.

La materia del caso fortuito è trattata e-

gualmente con saviezza pari alla precisione.

L'affittanza è un contratto commutativo: la cosa pel prezzo. I frutti quindi debbono costituire l'equivalente del prezzo dell'affittanza.

Parimenti è dell' essenza di questo contratto che l'affittuario sia dispensato dal pagare il prezzo, qualora un caso fortuito lo privi intieramente della raccolta, o della massima parte di essa. E' questo pur l'interesse dell' agricoltura.

Ma sarebb'egli giusto del pari che il proprietario soggiacesse all'evento di un caso fortuito accaduto durante un sol anno, allorchè il fittajuolo fosse già stato ricompensato dalle precedenti raccolte? No certamente. D'altronde se il fittajuolo non trovasi ricompensato in tal guisa, attendesi lo spirar dell' affitto per formare un calcolo approssimativo, e fare una compensazione di tutte le annate. Frattanto il giudice potrà provvisoriamente esimere l'affittuario dal pagare una parte del fitto, corrispondente alla perdita da lui subita.

Il proprietario sarebbe al coperto da ogni pretesa d'indennità, cui si potesse

contr' esso promuovere qualora l' affittuario si fosse assoggettato ai casi fortuiti; ma nel caso particolare dell'affittanza, l'equità naturale esigeva di far distinzione.

Un fittajuolo si addossa i casi fortuiti, egli è vero, ma non ha inteso veramente con ciò di assoggettarsi che ai soli casi fortuiti ordinarj, come sono la grandine, il fulmine, la brina, o l' intristire dell' uva. E' non sarebbe per verità cosa giusta lo estendere la sua obbligazione ai casi fortuiti straordinarj che non dovettero entrare nel suo pensiero, come le devastazioni della guerra, od una inondazione, a cui non va soggetto ordinariamente il paese. Se poi il fittajuolo assoggettato si fosse indistintamente a tutti i casi fortuiti previsti o impreveisti, allora non si fa più distinzione.

Finora abbiamo parlato della locazion delle cose, passiamo ora a quella delle opere.

Sì fatta locazione ha tre oggetti principali:

1.° Quello degli operaj o giornalieri che si obbligano al servigio di qualcheduno:

2.° Quello de' vetturali sì per terra che per acqua.

3.º Gli appalti ossia contratti di opere.

Riguardo agli operaj o giornalieri, il progetto richiama de' principj che conciliano il rispetto alle convenzioni, ed alla libertà individuale.

I vetturali per terra e per acqua sono soggetti alle obbligazioni che nascono dal contratto di locazione, ma in parecchi punti vengono altresì pareggiati ai depositarj necessarj.

L' articolo relativo agli appalti e cottimi è parimenti trattato colla maggior diligenza. Vi si scontrano tutte le regole consacrate dall' uso sulla garanzia dovuta dagli architetti od intraprenditori, tanto in ciò che concerne il fatto delle persone che impiegano, quanto in ciò che riguarda la solidità e consistenza dell' opere.

Il progetto distingue il caso in cui l' intraprenditor somministra il solo travaglio da quello in cui fornisce ancor la materia.

Era impossibile in questa legislazione di non occuparsi della riforma di un abuso di cui vediam tanti esempj.

Un architetto od un appaltatore s' incarica della costruzione di un edifizio dietro un piano fissato e convenuto col proprieta-

rio del suolo. Questi aveva calcolata la spesa che intendeva di fare, e a cui le sue forze potevano giungere; quand' ecco che l'architetto propone un aumento di prezzo. Non gli mancano già pretesti. Qui accrescimento della man d' opera; là maggior costo de' materiali. Talvolta pur l' architetto fa qualche mutazione od aggiunta nel piano; fa degli aumenti da lui pretesi necessarj od utili; od almeno piacevoli; ed ecco sopra di ciò insorgere lunghe e dispendiose contestazioni. L' architetto ricorre alla regola che niuno si dee far ricco a spese altrui. Esso pretende che il proprietario fosse già instrutto delle aggiunte, che le abbia tacitamente approvate, o che almeno non vi si sia opposto; e che quindi egli non fa verun torto al proprietario obbligandolo a pagare secondo la stima de' periti. Dal canto suo il proprietario asserisce di essersi convenuto ad appalto; che se i materiali si sono abbassati di prezzo, non poteva però essere autorizzato a pretendere un ribasso; ch' egli non ha acconsentito ai cangiamenti introdotti; che tai cangiamenti non accrescono intrinsecamente il valor della co-

sa; che il di lui stato non gli permette d'incontrare maggiori dispendj.

La nostra legge ha saggiamente deciso che quando un architetto od un intraprenditore si è incaricato della costruzione ad appalto di un edifizio qualunque a norma di un piano approvato e convenuto col proprietario del suolo, esso non possa pretendere alcun aumento di prezzo, sotto il pretesto d'essersi accresciuto il costo della man d'opera o quello de' materiali, nè sotto quello de' cangiamenti od aggiunte fatte sopra un tal piano, *se tali cangiamenti od aggiunte non sono state approvate in iscritto, e se il prezzo non fu convenuto col proprietario.*

Per ultimo sotto la denominazione d'affitto noi comprendiamo altresì il contratto di soccida; oggetto degno delle viste di un saggio legislatore.

La moltiplicazione de' bestiami, la loro conservazione, il miglioramento delle razze, l'aumento de' letami ed ingrassi, i prodotti delle lane, de' latticini formano altrettanti tesori per l'agricoltura, delle grandi risorse pel commercio, per l'industria, per

le manifatture, tanto a vantaggio de' grandi proprietarj, quanto della classe ancor la più povera.

La soccida si divide in più specie; la soccida semplice, per cui l'uno dà all'altro bestiami da custodire e nutrire col patto che il conduttore profitterà della metà degli accrescimenti, e soggiacerà pure alla metà della perdita.

La soccida a metà, nella quale ognuno de' contraenti somministra la metà delle bestie che rimangono in comune tanto pel guadagno quanto per la perdita.

La soccida data all' affittuario.

La soccida data al colono parziario.

Vi sono delle regole generali per tutte queste specie di soccida; ve n' ha pure di particolari, specialmente in ciò che riguarda la perdita de' bestiami tendenti a fissarne le conseguenze tra il locatore ed il conduttore.

E' conforme alla natura delle cose, che la perdita cada sul fittajuolo quando non siavi convenzione contraria; e che il colono parziario non soggiaccia all'evento fortuito, se parimenti non siasi stipulato il contrario.

L'affittuario contrae per semplice speculazione, laddove il colono parziario non obbliga le sue cure che a fine di procurarsi la sua sussistenza.

Il progetto non ommette alcun dettaglio in proposito. Cittadini Legislatori, proteggere la proprietà e favorire i progressi dell'industria; ecco lo scopo cui il legislatore deve prefiggersi in materia di locazione. Il Tribunato giudicò potersi conseguir tale intento mediante il progetto offerto alla vostra sanzione; anzi è d' avviso che attesi i suoi rapporti colla morale pubblica, e la influenza su i bisogni ognor rinascenti della società, il titolo del Codice civile sia veramente degno del popolo Francese.

Quindi a nome del Tribunato noi ve ne proponiamo l' adottazione.

LOI DU 17 VENTOSE AN XII.

TITRE NEUVIEME.

Du Contrat de Société.

CHAPITRE PREMIER.

Dispositions générales.

1832. *La société est un contrat par lequel deux ou plusieurs personnes conviennent de mettre quelque chose en commun, dans la vue de partager le bénéfice qui pourra en résulter.*

1833. *Toute société doit avoir un objet licite, et être contractée pour l'intérêt commun des parties.*

Chaque associé doit y apporter ou de l'argent ou d'autres biens, ou son industrie.

1834. *Toutes sociétés doivent être rédigées par écrit, lorsque leur objet est d'une valeur de plus de cent cinquante francs.*

La preuve testimoniale n'est point admise contre et outre le contenu en l'acte de so-

ciété, ni sur ce qui serait allégué avoir été dit avant, lors ou depuis cet acte, encore qu'il s'agisse d'une somme ou valeur moindre de cent cinquante francs.

CHAPITRE II.

Des diverses Espèces de société.

1835. *Les sociétés sont universelles ou particulières.*

SECTION PREMIÈRE.

Des Sociétés universelles.

1836. *On distingue deux sortes de sociétés universelles, la société de tous biens présents, et la société universelle de gains.*

1837. *La société de tous biens présents est celle par laquelle les parties mettent en commun tous les biens meubles et immeubles qu'elles possèdent actuellement, et les profits qu'elles pourront en tirer.*

Elles peuvent aussi y comprendre toute autre espèce de gains; mais les biens qui pourraient leur avenir par succession, donation ou legs, n'entrent dans cette société

que pour la jouissance : toute stipulation tendante à y faire entrer la propriété de ces biens est prohibée, sauf entre époux, et conformément à ce qui est réglé à leur égard.

1838. *La société universelle de gains renferme tout ce que les parties acquerront par leur industrie, à quelque titre que ce soit, pendant le cours de la société: les meubles que chacun des associés possède au temps du contrat y sont aussi compris; mais leurs immeubles personnels n'y entrent que pour la jouissance seulement.*

1839. *La simple convention de société universelle, faite sans autre explication, n'emporte que la société universelle de gains.*

1840. *Nulle société universelle ne peut avoir lieu qu'entre personnes respectivement capables de se donner ou de recevoir l'une de l'autre, et auxquelles il n'est point défendu de s'avantager au préjudice d'autres personnes.*

SECTION II.

De la société particulière.

1841. *La société particulière est celle qui ne s'applique qu'à certaines choses déterminées, ou à leur usage, ou aux fruits à en percevoir.*

1842. *Le contrat par lequel plusieurs personnes s'associent, soit pour une entreprise désignée, soit pour l'exercice de quelque métier ou profession, est aussi une société particulière.*

CHAPITRE III.

Des Engagements des Associés entre eux et à l'égard des tiers.

SECTION PREMIÈRE.

Des Engagements des Associés entre eux.

1843. *La société commence à l'instant même du contrat, s'il ne désigne une autre époque.*

1844. *S'il n'y a pas de convention sur la durée de la société, elle est censée con-*

tractée pour toute la vie des associés, sous la modification portée en l'article 1869; *ou, s'il s'agit d'une affaire dont la durée soit limitée, pour tout le temps que doit durer cette affaire.*

1845. *Chaque associé est débiteur envers la société de tout ce qu'il a promis d'y apporter.*

Lorsque cet apport consiste en un corps certain, et que la société en est évincée, l'associé en est garant envers la société, de la même manière qu'un vendeur l'est envers son acheteur.

1846. *L'associé qui devait apporter une somme dans la société, et qui ne l'a point fait, devient de plein droit, et sans demande, débiteur des intérêts de cette somme, à compter du jour où elle devait être payée.*

Il en est de même à l'égard des sommes qu'il a prises dans la caisse sociale, à compter du jour où il les en a tirées pour son profit particulier; le tout, sans préjudice de plus amples dommages-intérêts, s'il y a lieu.

1847. *Les associés qui se sont soumis à*

apporter leur industrie à la société, lui doivent compte de tous les gains qu'ils ont faits par l'espèce d'industrie qui est l'objet de cette société.

1848. *Lorsque l'un des associés est, pour son compte particulier, créancier d'une somme exigible envers une personne qui se trouve aussi devoir à la société une somme également exigible, l'imputation de ce qu'il reçoit de ce débiteur doit se faire, sur la créance de la société et sur la sienne, dans la proportion des deux créances, encore qu'il eût par sa quittance dirigé l'imputation intégrale sur sa créance particulière; mais, s'il a exprimé dans sa quittance que l'imputation serait faite en entier sur la créance de la société, cette stipulation sera exécutée.*

1849. *Lorsqu'un des associés a reçu sa part entière de la créance commune, et que le débiteur est depuis devenu insolvable, cet associé est tenu de rapporter à la masse commune ce qu'il a reçu, encore qu'il eût spécialement donné quittance* pour sa part.

1850. *Chaque associé est tenu envers la*

société des dommages qu'il lui à causés par sa faute, sans pouvoir compenser avec ces dommages les profits que son industrie lui aurait procurés dans d'autres affaires.

1851. *Si les choses dont la jouissance seulement a été mise dans la société sont des corps certains et déterminés qui ne se consomment point par l'usage, elles sont aux risques de l'associé propriétaire.*

Si ces choses se consomment, si elles se détériorent en les gardant, si elles ont été destinées à être vendues, ou si elles ont été mises dans la société sur une estimation portée par un inventaire, elles sont aux risques de la société.

Si la chose a été estimée, l'associé ne peut répéter que le montant de son estimation.

1852. *Un associé a action contre la société, non seulement à raison des sommes qu'il a déboursées pour elle, mais encore à raison des obligations qu'il a contractées de bonne foi pour les affaires de la société, et des risques inséparables de sa gestion.*

1853. *Lorsque l'acte de société ne détermine point la part de chaque associé dans*

les bénéfices ou pertes, la part de chacun est en proportion de sa mise dans le fonds de la société.

A l'égard de celui qui n'a apporté que son industrie, sa part dans les bénéfices ou dans les pertes est réglée comme si sa mise eût été égale à celle de l'associé qui a le moins apporté.

1854. *Si les associés sont convenus de s'en rapporter à l'un d'eux ou à un tiers pour le règlement des parts, ce réglement ne peut être attaqué s'il n'est évidemment contraire à l'équité.*

Nulle réclamation n'est admise à ce sujet, s'il s'est écoulé plus de trois mois depuis que la partie qui se prétend lésée a eu connaissance du règlement, ou si ce règlement a reçu de sa part un commencement d'exécution.

1855. *La convention qui donnerait à l'un des associés là totalité des bénéfices, est nulle.*

Il en est de même de la stipulation qui affranchirait de toute contribution aux pertes les sommes ou effets mis dans le fonds de la société par un ou plusieurs des associés.

1856. *L'associé chargé de l'administration par une clause spéciale du contrat de société peut faire, nonobstant l'opposition des autres associés, tous les actes qui dépendent de son administration, pourvu que ce soit sans fraude.*

Ce pouvoir ne peut être révoqué sans cause légitime, tant que la société dure; mais, s'il n'a été donné que par acte postérieur au contrat de société, il est révocable comme un simple mandat.

1857. *Lorsque plusieurs associés sont chargés d'administrer sans que leurs fonctions soient déterminées, ou sans qu'il ait été exprimé que l'un ne pourrait agir sans l'autre, ils peuvent faire chacun séparément tous les actes de cette administration.*

1858. *S'il a été stipulé que l'un des administrateurs ne pourra rien faire sans l'autre, un seul ne peut, sans une nouvelle convention, agir en l'absence de l'autre, lors même que celui-ci serait dans l'impossibilité actuelle de concourir aux actes d'administration.*

1859. *A défaut de stipulations spéciales sur le mode d'administration, l'on suit les règles suivantes :*

1.° *Les associés sont censés s'être donné reciproquement le pouvoir d'administrer l'un pour l'autre. Ce que chacun fait est valable même pour la part de ses associés, sans qu'il ait pris leur consentement; sauf le droit qu'ont ces derniers, ou l'un d'eux, de s'opposer à l'opération avant qu'elle soit conclue.*

2.° *Chaque associé peut se servir des choses appartenant à la societé, pourvu qu'il les emploie à leur destination fixée par l'usage, et qu'il ne s'en serve pas contre l'intérêt de la société, ou de manière à empêcher ses associés d'en user selon leur droit.*

3.° *Chaque associé a le droit d'obliger ses associés à faire avec lui les dépenses qui sont nécessaires pour la conservation des choses de la société.*

4.° *L'un des associés ne peut faire d'innovations sur les immeubles dépendant de la société, même quand il les soutiendrait avantageuses à cette société, si les autres associés n'y consentent.*

1860. *L'associé qui n'est point administrateur ne peut aliéner ni engager les choses même mobilières qui dépendent de la société.*

1861. *Chaque associé peut, sans le consentement de ses associés, s'associer une tierce personne relativement à la part qu'il a dans la société; il ne peut pas, sans ce consentement, l'associer à la société, lors même qu'il en aurait l'administration.*

SECTION II.

Des Engagements des associés à l'égard des tiers.

1862. *Dans les sociétés autres que celles de commerce, les associés ne sont pas tenus solidairement des dettes sociales, et l'un des associés ne peut obliger les autres si ceux-ci ne lui en ont conféré le pouvoir.*

1863. *Les associés sont tenus envers le créancier avec lequel ils ont contracté, chacun pour une somme et part égales, encore que la part de l'un d'eux dans la société fût moindre, si l'acte n'a pas spécialement restreint l'obligation de celui-ci sur le pied de cette dernière part.*

1864. *La stipulation que l'obligation est contractée pour le compte de la société ne lie que l'associé contractant, et non les*

autres, à moins que ceux-ci ne lui aient donné pouvoir, ou que la chose n'ait tourné au profit de la société.

CHAPITRE IV.

Des différentes Manières dont finit la société.

1865. *La société finit,*

1.° *Par l'expiration du temps pour lequel elle a été contractée;*

2.° *Par l'extinction de la chose ou la consommation de la négociation;*

3. *Par la mort naturelle de quelqu'un des associés;*

4.° *Par la mort civile, l'interdiction ou la déconfiture de l'un d'eux;*

5.° *Par la volonté qu'un seul ou plusieurs expriment de n'être plus en société.*

1866. *La prorogation d'une société à temps limité ne peut être prouvée que par un écrit revêtu des mêmes formes que le contrat de société.*

1867. *Lorsque l'un des associés a promis de mettre en commun la propriété d'une chose, la perte survenue avant que la mise*

en soit effectuée opère la dissolution de la société par rapport à tous les associés.

La société est également dissoute dans tous les cas par la perte de la chose, lorsque la jouissance seule a été mise en commun, et que la propriété en est restée dans la main de l'associé.

Mais la société n'est pas rompue par la perte de la chose dont la propriété a déjà été apportée à la société.

1868. *S'il a été stipulé qu'en cas de mort de l'un des associés la société continuerait avec son héritier, ou seulement entre les associés survivants, ces dispositions seront suivies: au second cas, l'héritier du décédé n'a droit qu'au partage de la société, eu égard à la situation de cette société lors du décès, et ne participe aux droits ultérieurs qu'autant qu'ils sont une suite nécessaire de ce qui s'est fait avant la mort de l'associé auquel il succède.*

1869. *La dissolution de la société par la volonté de l'une des parties ne s'applique qu'aux sociétés dont la durée est illimitée, et s'opère par une renonciation notifiée à tous les associés, pourvu que cette renon-*

ciation soit de bonne foi, et non faite à contre-temps.

1870. *La renonciation n'est pas de bonne foi, lorsque l'associé renonce pour s'approprier à lui seul le profit que les associés s'étaient proposé de retirer en commun.*

Elle est faite à contre-temps, lorsque les choses ne sont plus entières, et qu'il importe à la société que sa dissolution soit différée.

1871. *La dissolution des sociétés à terme ne peut être demandée par l'un des associés avant le terme convenu, qu'autant qu'il y en a de justes motifs, comme lorsqu'un autre associé manque à ses engagements, ou qu'une infirmité habituelle le rend inhabile aux affaires de la société, ou autres cas semblables, dont la légitimité et la gravité sont laissées à l'arbitrage des juges.*

1872. *Les règles concernant le partage des successions, la forme de ce partage, et les obbligations qui en résultent entre les cohéritiers, s'appliquent aux partages entre associés.*

Dispositions relatives aux Sociétés de Commerce.

1873. *Les dispositions du présent titre ne s'appliquent aux sociétés de commerce que dans les points qui n'ont rien de contraire aux lois et usages du commerce.*

MOTIVI.

Del progetto di legge concernente il contratto di società, Titolo IX, Libro III del Codice civile.

CITTADINI LEGISLATORI,

Prima di esporre i motivi del progetto che il governo presenta alla vostra sanzione, fa d'uopo di ben determinarne l'oggetto.

Oggi non trattasi di quella società che contraggono due persone di sesso diverso; società che stabilisce i più intimi rapporti tra due famiglie, ed arricchisce lo Stato di una terza, la quale ove si fondi sopra una conformità d'indole, di gusti e di sentimenti, dà un nuovo pregio a tutti i piaceri della vita, o ne rattempra le amarezze e i disgusti.

Il progetto è altresì estraneo all'altra specie di società che si forma tra persone riunite per qualche evento talvolta indipendente dalla loro volontà particolare, come

per esempio, tra coeredi obbligati a sopportare in comune i pesi d'un eredità di cui si ripartiscono i vantaggi; oppure tra due vicini che la legge assoggetta a delle *obbligazioni comuni* per loro particolar sicurezza e pel mantenimento dell'ordine pubblico.

In breve, si formano tuttodì società di commercio: regolate dalle leggi e dalle consuetudini a ciò relative, esse possono soggiacere alle regole generali della società; ma elleno hanno altresì le regole loro proprie e che non entrano punto nel piano del titolo di cui siete per occuparvi.

Quì trattasi unicamente di quella specie di società che si forma tra due o più persone ad oggetto di porre in comune od una proprietà, o de' godimenti col patto di rendersi conto a vicenda, e ripartire i guadagni dell'associazione.

Un' infinità di cause particolari ponno dar luogo a questo contratto. Si stipula talvolta la società per far un acquisto, tal'altra per un cambio, ora per una locazione, ora per un impresa od appalto; in somma per ogni sorta d'affari. I socj dunque possono

nella lor qualità essere sottoposti a tutte le regole de' diversi contratti giusta i motivi che li hanno indotti ad unirsi tra loro in società.

Tale è il carattere distintivo del contratto di società. Gli altri contratti inchiudono degli obblighi circonscritti e regolati dalla particolare loro natura; ma quello di società ha un estensione molto più vasta, perocchè può abbracciare nel suo oggetto tutti gl' impegni e tutte le convenzioni.

Tutto ciò ch'è lecito entra nella sua giurisdizione; nè trova limiti che in una proibizione espressa della legge. Quindi non si può contrar società nè per un traffico di contrabbando, nè per eseguire de' furti, nè per tenere un postribolo, nè per monopolj tendenti ad incarir le derrate di qualunque genere, nè finalmente per alcun fatto dalla legge o da' buoni costumi riprovato e proscritto.

Ma quanto non si trova colpito da siffatto divieto può divenire materia del contratto di società.

E' facoltativo alle parti d'inserire ne' loro contratti tutte quelle clausole ch' elleno sti-

mano convenienti e proficue, nulla potendosi escludere di ciò ch'è lecito e onesto.

Questo contratto è di diritto naturale, colle di cui sole regole si forma e dirige. Esso specialmente riposa sulla buona fede de' contraenti, la quale s'è necessaria in tutti i contratti, la è tanto più in questo, in cui espressamente la si richiede; anzi, se fosse permesso di dirlo, e se potesse esservi eccesso nella buona fede, questa dovrebb'essere in tal contratto eccessiva.

Se la società non fosse formata che per l'interesse di un solo, la buona fede non sarebb'ella stranamente violata? Bisogna dunque formarla per l'interesse comune delle parti contraenti. Questa è la prima regola fondamentale di ogni società. Egli è contro la natura delle cose umane che una società composta di più individui, in qualunque aspetto la si riguardi, formisi per l'interesse particolare di un solo, cioè per l'interesse individuale d'una delle parti. Non si poteva meglio indicare i vizj d'una simile società che qualificandola colla denominazion di *Leonina*; avvegnachè da una parte la forza, e dall'altra la debolezza interven-

ga. Come mai potrebbe tra queste aver luogo un contratto se il consenso o la libertà necessarj a costituirlo, non possono esistere ov'esse si trovano? Ora la società è un contratto consensuale, e la legge non può scorgere un vero consenso in quel contratto di società, nel quale un solo tutto ritrae il beneficio, e l'altro o poco nulla approfitta, tolta così la base costitutiva di codesto contratto, ch'è l'interesse comune delle parti.

Tale è, cittadini legislatori, lo spirito di alcune disposizioni generali contenute nel primo capo di questo progetto.

Io non parlo della necessità di porre in iscritto ogni specie di società, il di cui oggetto oltrepassi il valore, o sia il capitale di 150 franchi. La formalità della scrittura non è necessaria alla sostanza di un contratto; ella è prescritta soltanto per farne la pruova. Il contratto è perfetto tostochè le parti hanno prestato il loro consenso indipendentemente da qualsivoglia scritto; ma i tribunali non possono riconoscerne l'esistenza se non quando essa è provata, e la prudenza non permette di ammettere altre pruove fuorchè quelle che emergono

da un atto, quando si è potuto farlo. Codesta disposizione non riguarda soltanto il contratto di società; ma la si applica ad ogni sorta di convenzione. Voi già intendeste più volte sopra un tal punto dottissime discussioni che mi dispensano dal più farne parola. Passo quindi alle diverse specie di società.

Queste possono essere universali o particolari. Sono universali qualora comprendono tutti i beni de' socj, o tutti i profitti che potranno ritrarne.

Sono particolari allorchè non han per oggetto che cose determinate. La sola volontà delle parti è quella che regola ciò che deve entrare in società, e che quindi la pone nell' una o nell' altra di queste due classi.

Io qui non vi farò rimarcare che due sole disposizioni del presente progetto. L' una proibisce di comprendere nella società, eziandio universale, la proprietà de' beni che potrebbono successivamente pervenire ad un socio a titolo di eredità, donazione, o legato.

L'altra non permette veruna società uni-

versale se non che tra persone rispettivamente capaci di donarsi a vicenda o di ricevere, e che non sono colpite da veruna proibizione di beneficarsi tra loro.

Il motivo di quest'ultima disposizione è chiaro abbastanza. Considerazioni della più alta importanza vi hanno indotto a stabilire tra certe persone delle incapacità di beneficarsi a vicenda col pregiudizio di certe altre. Tali proibizioni non sono molte nella nostra legislazione; ma finalmente ve n'hanno. Ora ciò che da voi espressamente si divietò, ciò che farsi direttamente non puossi, inconseguente e derisorio sarebbe il tollerarle indirettamente. E' dunque non si conviene che sotto false apparenze di una società si possa, effettivamente donando, eludere la proibizion della legge che vietò di donare, e che ciò che non lice divenga permesso, travisando sotto la qualità di socio quella di donante e di donatario.

I motivi della proibizione di comprendere nella società la proprietà de' beni futuri non si fanno forse sentire con egual forza e prontezza.

Nel diritto romano i beni futuri potevano mettersi in società al pari de'beni presenti; ed una simile convenzione nulla offre, confessarlo conviene, che veramente ripugni all' ordine e all' equità naturale; ma quando ne abbiamo investigate le conseguenze, pensammo essere più conveniente il proibirla.

Le donazioni de' beni futuri erano bensì permesse dal diritto romano, tuttavia pochi furono quelli che non applaudissero alla disposizione dell'ordinanza del 1731, che generalmente le ha proscritte fuorchè nel caso del matrimonio.

Se gli atti di società possono mascherare degli atti di donazione, il diritto di comprendere i beni futuri ne' secondi, deve trar seco per una necessaria illazione il divieto di comprenderli pur anco ne' primi.

Se vi dev'essere un' eguaglianza di contingenti nella società che si stipula, in qual classe mai potrebbe riporsi quella che si formasse tra due uomini, oggidì forse eguali in fortune, ma uno de'quali non avesse alcuna sembianza di poter aumentare la sua, mentre l'altro desse probabili indizj

di accrescere di molto e fra poco tempo la propria?

Si potrebbe forse dissimulare che in questo caso la parità non sarìa che apparente, e la disparità mostruosa?

Bisogna per ultimo che quanto si mette in società al momento in cui la si forma, possa di leggeri conoscersi e valutarsi. Questo è il solo mezzo di assicurare un riparto de' guadagni proporzionato a ciò che si è conferito, e di sottrarsi ai tristi effetti d'una società leonina, o quasi leonina.

Noi non abbiamo potuto scorgere nella società de' beni futuri alcun vantaggio reale che potesse compensare gl' inconvenienti ch' essa trae seco; e quindi proibendola, abbiamo prevenuto le sorprese e le frodi, che l' avrebbero per lo più accompagnata.

Passiamo ora agl' impegni e doveri de' socj, sia tra loro, sia riguardo a' terzi.

Gli associati ponno inserire nel loro contratto qualunque clausola che non offenda la legge o i buoni costumi; e la misura de' loro impegni è quella che loro piacque di stabilire.

Noi già il dicemmo; la buona fede è in

ispecial modo necessaria in questo contratto. E siccome ogni clausola che tendesse a gettar tutti i pesi su d' uno, e a far godere un altro di tutti i vantaggi, si troverebbe in opposizion manifesta colla buona fede e colla natura stessa dell' atto, così una simile convenzione sarebbe essenzialmente nulla. Affinchè l' eguaglianza non resti violata, fa d'uopo che siavi tra gli associati un equitativo riparto di carichi e di beneficj; non già che tutte le quote sieno eguali o della medesima natura, nè che la parte ne' guadagni sia la stessa per tutti; ma è necessario che la differenza nella ripartizione de' beneficj, qualor ve ne sia, la si fondi o sopra una parte o caratto più forte, o sopra rischj maggiori, o sopra più rilevanti servigj, o finalmente sopra qualunque altra causa legittima in favore di quegli, che ne ricava maggiore profitto.

Il contingente o quota individuale di ogni società può essere differente. L' uno può per esempio conferire danaro, l' altro uno stabile, un terzo la propria industria, e questa non sarà forse la meno utile tra le quote de' socj; ma è sempre mestieri che

il contingente sia reale; poichè se fosse illusoria o stesse in sole parole, la convenzione sarebbe effettivamente leonina.

Contraria all' onestà ed a' buoni costumi saria quella quota che consistesse soltanto in una promessa di credito, per lo più vana, ma sempre colpevole quando è accettata. Lungi da noi que' vili intriganti i quali vendendo le loro cabale, e la loro protezione, ingannano del pari e l' autorità di cui sorprendono la confidenza, e l' uomo onesto e di buona fede che su d' essi riposa!

Del resto tutte le regole che gli associati potranno stabilire sul modo di amministrazione e di riparto debbono essere scrupolosamente osservate allorchè sono state fatte di buona fede. Le disposizioni che noi intorno a ciò presentiamo alla vostra sanzione non sono applicabili se non che in mancanza di convenzione tra le parti; anzi non vi si deve ricorrere fuorchè nel caso in cui l' atto tacesse. Allora solo si dee consultare la legge, e come essa supplisce alla volontà dell' uomo in un contratto soggetto al naturale diritto, e tutto di buona

fede, conviene perciò in sì fatta materia specialmente, che la ragione detti, ed il legislatore scriva.

Voi rinverrete questo carattere, oso dirlo, nelle disposizioni, che vi son presentate. Queste prescrivono l'epoca in cui la società dee cominciare, la durata ch' essa dee avere, gli obblighi degli associati, sia per somministrare la loro tangente, sia per rendersi conto a vicenda delle loro spese ed anticipazioni, sia per il modo di amministrare, o di dividere i benefizj, sia finalmente per tutti quegli incidenti che possono sopravvenire nel corso d' una società; ma, noi ripetiamo, sì fatte regole non sono applicabili se non che nel silenzio delle parti interessate.

Quindi in mancanza di convenzione la società comincia allo stipular del contratto, dura finchè vivono i socj, o finchè uno d' essi validamente rinuncj, o fino a che l' affare particolare che n' è l' oggetto sia condotto al suo termine.

L' associato deè conferire quanto ha promesso; egli è garante dell' evizione di ciò che ha portato; deve gl'interessi dal giorno

in cui far doveva il suo pagamento; e li deve eziandio per quelle somme appartenenti alla società, ch'egli avesse per avventura impiegate ad uso suo personale.

S'egli ha promessa la propria industria, ne deve tutti i vantaggi, ch'essa può procurare alla società.

S'è creditore di una somma esigibile, e che il suo debitore sia parimenti quello della società, dee far di ciò che riscuote un'equa imputazione sopra i due crediti, non permettendo la buona fede ch'ei si occupi meno del credito della società di quello che s'interessi del personale suo credito.

Se ha cagionato de' danni per di lui colpa, è tenuto di ripararli senza offrire in compenso i guadagni cui la sua industria avesse d'altronde potuto procurare; avvegnachè questi non gli appartengono, ma spettano alla società.

Per la stessa ragione il socio ha diritto di richiamare le somme ch'egli ha sborsate per essa, e per tal modo viene ad indennizzarsi delle obbligazioni che di buona fede ha contratte.

Se l'atto di società non determina le porzioni ne' guadagni o nelle perdite, esse sono eguali.

Se il modo di amministrazione non è convenuto, si ritiene che i socj siensi reciprocamente accordata la facoltà di amministrare l'uno per l'altro. Eglino possono senza il consentimento de' loro consocj ammettere un terzo alla lor parte in società; ma non possono ascriverlo alla società stessa; conciossiachè la base di questo contratto è la personal confidenza, e l'amico del nostro socio può non avere la nostra.

Finalmente, se i socj convengono di riportarsi ad un arbitro per l'accomodamento delle vertenze che potrebbero insorger fra d'essi, questo accomodamento deve esser sacro, a meno che qualche disposizione evidentemente contraria all' equità non ne sollecitasse altamente la riforma; ma anche riguardo a ciò si è dovuto fissare un termine alla parte lesa onde produrre i suoi lagni.

Io son d'avviso, cittadini legislatori, che somiglianti disposizioni si trovino in una perfetta armonia coll'equità naturale e colla sana ragione.

Tali saranno le regole de' socj tra loro, quando non avranno diversamente convenuto; imperciocchè non si potrebbe soverchiamente ripeterlo, le convenzioni de' socj sono le prime lor leggi, ogniqualvolta non sieno impedite da veruna proibizione.

Quindi nell'atto stesso di società è forza indagar la misura degl' impegni de' socj verso de' terzi.

Un socio non può obbligare la società che in quanto ei contratta in suo nome, e che ne ha ricevuto il potere di farlo. Colui che contratta col socio può pretendere, se egli ha de' dubbj, la comunicazione dell'atto di società. S'egli non ricercò nel contrattare col socio che la semplice sua obbligazion personale, non ha certamente ragion di pretendere che gli altri socj sieno del pari obbligati; ben inteso però che non abbia luogo la frode, e che il terzo non si trovi nel caso di provare ch'egli è stato ingannato dal socio, o che la cosa è tornata a vantaggio della società.

I debiti della società si sopportano egualmente da tutti i suoi membri, i quali non hanno tra loro veruna solidarietà quando

l'atto che gli ha riuniti non presenti nulla di contrario.

Non perdiamo di vista il principio, che quì non trattasi delle società di commercio, ma solamente delle altre società che ponno formarsi tra i cittadini, e per qualunque altro oggetto.

Voi avete consacrata la massima che una obbligazione non è solidaria se non quando il titolo dia espressamente il diritto di agire contro ciascheduno de' debitori per la somma totale: la disposizione del progetto sopra di questo punto non è che un'applicazione di questa disposizion generale di già sanzionata.

Eccoci finalmente giunti all' ultimo capo del progetto sulle differenti maniere con cui disciogliesi la società.

Nella natura stessa del contratto è d'uopo rintracciare le cause del suo scioglimento.

Il contratto di società è consensuale; non si può essere socio contro sua voglia; la buona fede è la prima base del contratto; la confidenza reciproca degli associati nelle rispettive loro persone, n'è il vero legame: è quindi facile dietro tali nozioni il determinar la durata delle società.

Essendo il contratto dal consenso formato, può senza contrasto disciogliersi da una volontà contraria.

Il contratto può aver per oggetto un affare determinato; quindi la società spira naturalmente quando un tal affare è finito.

Può il contratto formarsi per un tempo limitato e prefisso; la società cessa quindi di esistere allorchè spira il termine convenuto. Essa non deve finire più presto, eccettochè uno de' socj non avesse un giusto motivo di provocarne il termine, come per esempio, se il consocio non adempisse le condizioni del contratto. La società riposa sulla buona fede, e quegli che viola i suoi impegni, non può tenere un altro avvinto a que' legami, ch' egli medesimo ha infranti.

Se il contratto di società avesse per oggetto degli affari indeterminati, se fosse fatto senza limitazione di tempo, si riterrebbe, come già si è detto, doversi prolungare durante la vita de' socj; ma come nessuno può essere contro sua voglia perpetuamente ritenuto in società, così ogni associato conserva sempre il diritto di di-

chiarare la sua rinuncia, e così termina la società.

Con tutto ciò siffatta facoltà non può esercitarsi, nè di mala fede, nè fuori di tempo.

Se il socio rinunciasse in un momento, in cui per effetto di tale dichiarazione venisse ad appropriarsi i beneficj ed i guadagni che i socj si erano proposti di fare in comune, la di lui rinuncia in tal caso sarebbe evidentemente di mala fede.

Essa sarebbe altresì intempestiva, se le cose più non trovandosi nella loro integrità, pregiudicasse l'interesse comune de' socj. La volontà particolare e l'interesse privato di quegli che vuol rompere il contratto, non sono i soli che si debbono consultare. Se esso ha il diritto di rinunciare, perchè la sua volontà o il suo interesse più non sono gli stessi, bisogna altresì ch' egli non comprometta gl'interessi degli altri in forza della soverchia precipitazione nel provvedere a' suoi.

La società si compone di oggetti messi in comune: se vengono a perire, egli è manifesto non esservi più società. Non è

tampoco necessario che tutti questi oggetti periscano perchè disciolgasi la società. Se tra due socj uno si trova nell'impossibilità di conferire la cosa da lui promessa, perchè più non esistente, non vi può essere più società. È lo stesso allorchè due socj non avendo messo in comune che de' godimenti, conservando ognuno la sua proprietà, la cosa dell'uno viene a perire; allora non vi è tangente o caratto per di lui parte, e quindi non vi è più società.

Rompesi pure il contratto per la morte naturale o civile d'uno de' socj. La società si contrae colla persona, e quando questa più non esiste, il contratto incontanente si scioglie. Si osservava con tanto rigore siffatto principio nel diritto romano, ch'era pure interdetto a' socj di pattuire che l'erede d'uno di essi subentrerebbe in luogo del defunto. Noi non ci siamo tanto inoltrati, nulla trovando che offenda la buona fede, le convenienze reciproche, od i buoni costumi in quella clausola che ammettesse l'erede dell'associato. E vaglia il vero, se tale è stata la volontà delle parti, perchè non si dovrebb'ella eseguire?

Il

Il fallimento d'un socio opera anch'esso la dissoluzione della società. Non si può più avere nè confidenza nella persona, nè eguaglianza nel contratto, che ben tosto cade, conciossiachè su queste due basi principalmente si riposava.

Finita la società, i socj procedono alla liquidazione ed al riparto. Nelle primitive lor convenzioni trovan essi le regole della corrispettiva contribuzione d'ognuno ai pesi, e della quota individuale ne' benefizj. In mancanza di convenzione, si applicano le da noi stabilite regole generali, ma riguardo a ciò che concerne le formalità del riparto, gli effetti e le cause che possono operarne la rescissione, noi abbiamo dovuto rimettere al capitolo VI del titolo delle *Successioni* che offre su di tale materia delle disposizioni alle quali nulla abbiamo da aggiugnere.

Noti ora vi sono, cittadini Legislatori, tutti i motivi del progetto che vi si è assoggettato. Il Governo crede aver adempito in tutta la sua estensione all'oggetto che ha dovuto proporsi; ma confessarlo conviene, le disposizioni ancor più sagge possono dive-

nire inefficaci ed eziandio perigliose qualor non sieno applicate con fino criterio, e somma imparzialità. La saviezza de' tribunali è in qualche guisa il compimento della legge, e la prima garanzia della sua esecuzione. Giammai ebbimo maggior diritto di sperare che i medesimi adempiranno fedelmente a questo sacro dovere.

Lungi da noi son' iti que' tempi ne' quali giudici corrotti, da un partito nominati, e dal suo spirito diretti nelle lor decisioni scomparivan con esso.

La nazione intera si stringe intorno ad un governo giusto e fermo, e promette alla magistratura stabilità, confidenza, e rispetto: Il bisogno della giustizia è vivamente ed universalmente sentito. Se richiedesi della forza per reprimere i nemici dello Stato, la giustizia non è men necessaria per regolare saviamente i diritti de' cittadini.

Mentre tutte le autorità gareggian tra loro nell' amore pel Governo, e rivalizzano di talenti e di zelo, la magistratura, non ne dubitiamo, saprà distinguersi anch'essa colle sue proprie virtù: con quella probità severa cui nulla può scuotere; con quella an-

negazione assoluta di affetti, di opinioni, di pregiudizj, senza cui il giudice nazionale sarebbe simile all' uom di partito, con quelle meditazioni profonde, a cui nulla può sfuggire di ciò che giova sapere; con quella modestia finalmente, con quella semplicità di costumi, che fanno della vita di un magistrato una lezione vivente e perpetua pe' suoi concittadini.

Ecco i tratti che distingueranno in tutti i tempi e le età il vero magistrato; ecco le virtù che concilieranno alla magistratura il rispetto e la venerazione de' popoli.

Noi abbiamo superati i nostri rivali in molte carriere; io non temo di dire che non ve n'ha alcuna in cui ci abbiano sorpassati. La virtù de' nostri magistrati eguagli la saviezza delle nostre leggi, e nulla mancherà alla felicità de' cittadini, come nulla manca alla gloria della nazione.

Questi motivi furono esposti dal Consigliere di Stato Treilhard.

RAPPORTO

Fatto al Tribunato li 14 ventoso dal citt. BOUTEUILLE *a nome della sezione di legislazione*,

Sul progetto di legge concernente il Contratto di società.

TRIBUNI,

I principj che reggono l'importante materia de' contratti sono stati esposti con tanta chiarezza, precisione e profondità, che non ci resta altro che a farne l'applicazione per riconoscere in ogni specie di contratto i caratteri che ne determinano la natura e la distinguono.

Il contratto di cui oggi veniamo a nome della sezione di legislazione ad intrattenervi, è quello di società.

Il progetto di legge è diviso in quattro capi.

Il primo fa conoscere la natura, l'essen-

za del contratto di società, ed il genere di prove necessarie per farne constar l'esistenza;

Il secondo le diverse specie di società;

Il terzo, le obbligazioni che i socj contraggono tra di loro, ed a riguardo dei terzi;

Il quarto come finisce la società.

La società, dice l'articolo 1832 è un contratto col quale due o più persone mettono qualche cosa in comune affine di dividere il guadagno, che ne potrà risultare.

Si può dire altresì ch'elleno soffrir ne debbano pure le perdite; ma come egli è certo che la principale lor vista è quella di conseguire e divider tra loro i guadagni, così sarebbe difficile di non trovare la definizione esatta.

Ma vi è un'osservazione più importante da farsi.

De' coeredi, o de' co-legatarj, e spesso ancor de' vicini, hanno interessi tra loro comuni; ma i loro vincoli d'interesse non dipendono già da una convenzione, ma piuttosto da un fatto dalla lor volontà indipendente.

Il locatore ed il conduttore di soccida; specialmente semplice, lo sono egualmente, ma senza che l' uno e l' altro abbia un diritto precisamente della stessa natura, alla cosa comune ad entrambi. Non può dirsi assolutamente che siavi, in questi diversi casi, vera società, e voi non troverete in conseguenza nell' attuale progetto veruna disposizione che vi abbia rapporto.

» Qualunque società (dice l' articolo » 1833) dee aver per oggetto una cosa lecita, e deve esser contratta per l' interes» se comune delle parti. »

Inutili sono, cittadini Tribuni, sì fatti sviluppi; mentre essi racchiudono i caratteri essenziali della società, ciò ch' ella esige di buona fede, di moralità, e quanto essa offre di più degno dell' attenzione del legislatore.

Le antiche società de' nostri maggiori, conosciute sotto la denominazione di società tacite; le quali formavansi dal solo fatto della coabitazione, non convenivano più da gran tempo ai cangiati nostri costumi, ed il progetto richiama il principio generale che vuole, che qualunque convenzione, il di cui oggetto oltrepassi il valore di 150 franchi, sia

stesa in iscritto, e che non possa ammettersi veruna pruova testimoniale, e fuori di ciò che si contiene negli atti.

Attenendosi al principio, vero in se stesso, che viste benefiche possono accoppiarsi ai motivi d'una associazione senza cangiare la natura del contratto, i Romani ammettevano un contratto di società, una convenzione legittima nella società universale di beni contratta tra un cittadino povero, ed un ricco, qualunque fosse l'ineguaglianza del lor patrimonio e delle loro speranze o probabilità di migliorare la lor condizione. La legge ne dava questa sola ragione: *Cum plerumque pauperior opera suppleat quod ei per comparationem patrimonii deesset.* (1)

Ma come è impossibile di non riconoscere, che la società che uno de' socj contrae a solo fine di beneficare, non rinchiuda una donazion mascherata; inutilmente perciò avrebbe il legislatore con tanta precision regolato l'ordine delle successioni, prefissi de' limiti alla facoltà di dis-

(1) *ff. leg.* 5, §. 1, *tit. pro societ.*

porre, e fissati i caratteri essenziali e le formalità delle donazioni tra vivi, se fosse stato bastevole il ricorrere alle formalità del contratto di società per eludere le saggie precauzioni della legge. Fu appunto per questi motivi che dopo avere, come i Romani, distinta la società universale e la società particolare, indi la società universale di tutti i beni presenti, e la società universale dei guadagni, il progetto avverte, all'articolo 1844, quelli che contraggono società, ch'eglino possono bensì far entrare nella lor società i beni mobili e immobili da lor posseduti al giorno della loro convenzione, ma che qualora volessero comprendervi i beni che conseguir potessero in via di eredità, donazione, o legato, una tale stipulazione sarebbe loro interdetta come sovversiva dell'ordine delle successioni.

Per gli stessi motivi, l'articolo 1847 del progetto avverte le persone dichiarate incapaci di donarsi a vicenda o di ricevere donazioni l'uno dall'altro, e quelle eziandio cui è vietato di beneficarsi a danno d'altre persone, ch'esse non possono sottrarsi, le prime alla loro incapacità reciproca, le seconde alla proibizion della legge.

Queste sole disposizioni potevano mettere il progetto in perfetta armonia colle nostre leggi sulle successioni, donazioni, e testamenti.

Nella società universale de'guadagni (la sola enunciazione de' termini lo fa chiaramente comprendere), coloro che la contraggono, conferiscono i mobili ch' essi possedono al giorno del loro contratto, i prodotti e le vendite de' loro immobili, e tutto ciò che potranno acquistare mediante la loro industria, ed a qualsiasi titolo.

Ma ogni convenzione tendente a spropriare, non potendo interpretarsi se non che nel senso il più stretto, la semplice convenzione di società universale fatta senz' altra spiegazione, non produrrà che una società universale di guadagni.

Passando in conformità del progetto dalle società universali alle particolari, cioè a quelle che hanno per oggetto la proprietà medesima, il godimento od i frutti soltanto di certe cose determinate, un'impresa particolare, l'esercizio di un mestiere, di una professione, basta il riflettere che tali società non istabiliscono tra i consocj altri rapporti ed obbligazioni che quelli che han-

no relazione alla cosa che ne forma l'oggetto.

La parte più importante della legge è quella che forma il secondo capo del progetto, e che tratta degli obblighi che gli associati contraggono tanto in fra d'essi che a riguardo de' terzi.

Le prime disposizioni del capo sono sì semplici, che basta il solo enunciarle per conservare la concatenazion delle idee, ed afferrarne il complesso.

» La società (dice l'articolo 1843) co-
» mincia dall'istante medesimo del con-
» tratto, se non se n'è stabilita un'altr'e-
» poca. »

E l'articolo 1851 : » se la convenzione
» nulla dice sulla durata della società, la
» s'intende contratta per tutto il corso del-
» la vita de'socj. »

Firmando il contratto, il socio si costituisce debitore verso la società di quanto egli promette di conferirvi.

Se ciò è un corpo determinato, e che la società ne sia evinta, egli è a guisa del venditore, garante verso la stessa dell'evizione che soffre.

Ma il progetto, dando nelle disposizioni che seguono un maggiore sviluppo agli impegni rispettivi de' socj, li riguarda sotto quattro rapporti, e quindi ne emergono quattro oggetti principali; cioè:

Le obbligazioni che il socio contrae verso la società;

Quelle della società verso del socio;

Il regolamento delle quote di ogni associato nella massa comune;

Finalmente l'amministrazione o l'azienda del fondo sociale.

I giureconsulti romani dicono, e ripetono sovente:

Societas jus quodam modo fraternitatis habet.

In societatis contractu bona fides exuberet.

Ecco, se non c'inganniamo, cittadini Tribuni, le massime d'onde il progetto attinse lo spirito animatore di tutte le sue disposizioni sopra gli obblighi rispettivi de' socj.

Difatti un debitore ordinario non deve gl'interessi che dal giorno della domanda giudiziale promossa contro di lui.

Se un creditore ricevendo degli a conti sopra parecchi debiti, fa la tale o tal' altra imputazione, il debitore solo può approvarla o contraddirla, accettando o ricusando la quitanza.

Il coerede che riceve la parte a lui spettante nel credito d'una successione comune, conserva ciò che ha ricevuto per di lui quota, nè deve conferir nulla, o render conto a' suoi coeredi.

Quegli che senza obbligazione avesse procurato ad un concittadino un vantaggio notabile, e che d'altronde cagionato gli avesse un qualche danno, potrebbe in certi casi opporre il vantaggio stesso in compenso del danno, cui fosse obbligato di riparare.

Questi diversi modi di procedere sono tutti al socio proibiti siccome contrarj alla natura stessa della società, ed allo spirito di fraternità che n' è l' anima.

Il socio deve gl' interessi delle somme da lui promesse, cominciando dal giorno in cui doveva versarle, non che de' danari ch' ei prende dalla cassa comune, e che impiega per suo proprio conto, e ciò dal dì che li ha presi.

Le imputazioni ch'egli fa nelle sue quitanze possono tornare a vantaggio, e mai a danno della società.

Lo stesso rende conto ai di lui consocj della somma cui pretendesse aver ricevuta a suo vantaggio e per l'individuale sua quota, mettendola a credito della società.

I profitti che la sua industria o i suoi travagli procurano alla società costituiscono il debito ch'egli deve pagarle; ma questi profitti non compensano i danni di cui può esser tenuto verso la società se ne ha cagionati.

Quanto alle obbligazioni della società verso del socio, esse si riferiscono tutte alle cose di cui quest'ultimo ha messo soltanto l'uso od il godimento in comune, ovvero agli affari da lui amministrati per la società.

Gli obblighi relativi all'estinzione o alla perdita delle cose, il godimento od i frutti delle quali sono posti in società, si reggono col principio generale, che la cosa perisce al suo padrone, ed è troppo nota la distinzione tra le cose che non si possono usare senza consumarle, vale a dire senz'esserne

proprietario, e tra quelle che non si consuman coll'uso, e di cui si può lasciare ad un altro il godimento, ritenendone la proprietà. Le prime periscono per conto della società, le seconde per quello de' socj.

Relativamente agli affari amministrati da un socio per la società, i giureconsulti romani lo seguivano ne' suoi viaggi, in mezzo agli eventi ed ai rischj ch' egli correva, e distinguevano il genere delle perdite che vi avea fatte onde decidere chi tra lui e la società dovea sopportarle.

Il progetto dice con somma semplicità: » Un socio ha azione contro la società non » solo in ragion delle somme ch' egli ha » sborsate, delle obbligazioni che ha con- » tratte per gli affari della società, ma in » ragione eziandio de' rischj inseparabili » dalla sua amministrazione. »

La vostra sezione ha giudicato che una tal precisione dovea preferirsi, perchè troncava molte difficoltà e rispondeva bastevolmente a tutte.

Ad onta di tante disposizioni delle leggi romane intorno al regolamento delle quote nel fondo sociale, questo punto è

forse quello che esige ovver che comporta il minor numero possibile di disposizioni positive.

In fatti (e noi l'abbiamo a troppo caro prezzo imparato) nulla vi sarebbe di più contrario ad una vera e reale eguaglianza, che una convenzione ovvero una disposizione, la quale ad onta di una grande ineguaglianza nelle tangenti o caratti de' socj, assegnasse una parte eguale a ciaschedun de' medesimi.

Oltracciò, egli è evidente che coloro che formano una società sono realmente i soli che possano ben conoscere e giustamente apprezzare ciò che ognun d'essi vi conferisce in valori reali, ma soprattutto in fatto d'industria, di zelo, di talenti, di attività, e di coraggio. Noi non parliamo di quelle ingannevoli ostentazioni di credito, di favore, che vili intriganti offrono assai di frequente e spacciano per realità.

Ma darem noi la più considerabile ovver la più piccola parte a quello tra socj che conferisce soltanto le sue braccia, la sua testa, il suo coraggio, e che trascura di far determinare la quota od il trattamento che potrà competergli?

Se gli accordiam la più forte, non ci esponiamo forse ad incoraggiare la negligenza e l'obblio delle cautele le più facili a prendersi anche negli affari comuni?

Assegnandogli la più tenue noi gli diamo il saggio avvertimento di non trascurar mai di stipulare egli stesso i proprj interessi, e di far decidere la sua sorte.

Compiacetevi di rimarcarlo; noi non potevamo escire dal bivio: o sceglier la parte più forte, ovver la più debole. D'altronde non era possibile di ricorrere al numero degli associati. Le tangenti e le quote degli altri potendo essere ineguali diviene impossibile di seguire ad un tempo la proporzione del numero de' socj e quella delle loro tangenti o caratti. L'unico partito da prendersi era dunque quello delle disposizioni del presente progetto, le quali stabiliscono che l'eguaglianza tra socj non è in ragione del loro numero, ma in proporzione de' caratti di ciascheduno; che l'industria avrà diritto soltanto alla quota più picciola, vale a dire, ch'essa è avvertita di darsi da se stessa il valore, e di far quindi fissare la sua parte, la sua indenniz-

zazione; che finalmente qualora gli associati convengano di riportarsi pel regolamento delle quote all'un d'essi, o ad un terzo, la decisione di un arbitro di loro scelta sarà inviolabile e sacra per essi, od almeno non potrà venire impugnata che in un tempo brevissimo, ned essere annullata se non che per la causa che distrugge qualunque potere; l'abuso e l'ultimo termine dell'ingiustizia.

Se nel progetto si ebbe altresì la cura di aggiungere che una convenzione la quale desse ad uno de' socj tutti i profitti, e lo esentuasse da tutte le perdite, non è una società vera, ma piuttosto l' associazione sì giustamente proscritta sotto il nome di *società leonina*, ciò fu principalmente per non lasciar dimenticare, che la violenza e la forza non producono mai veri diritti, nè convenzioni legittime.

Quanto all'amministrazione del fondo sociale, in qual modo la saviezza del legislatore potrà e dovrà ella farsi rimarcare sopra un tal punto? Prima colla saggia precauzione di quivi avvertire, come in ogni specie di convenzione, quegl' inconvenienti

cui il silenzio de' contraenti non manca mai di trar seco; indi studiando di prevedere le clausole più usitate; finalmente col supplire con regole generali alle leggi che gl'interessati hanno sempre il diritto, e sovente anche il mezzo, ma che troppo spesso altresì trascurano di prescriversi.

Le disposizioni del progetto non possono dunque riferirsi che al caso in cui le parti ebbero o non ebber la cura di spiegarsi sull' amministrazione del fondo sociale.

Se, in forza dello stesso contratto di società, i socj incaricano dell' amministrazione un di loro, la legge presume che quest'orrevole contrassegno di confidenza sia stato, od almeno abbia potuto essere il motivo della sua associazione. Questo potere non si può rivocare senza causa legittima durante la società.

Se il potere è conferito posteriormente al contratto, diviene un mandato ordinario, rivocabile al pari di ogni altro.

Se l' amministrazione è confidata a più d' uno; nè si è assegnata a veruno una parte determinata, nè convenuto tampoco che nessun d' essi potrà agir senza l'altro

gli atti di amministrazione separatamente fatti da ognuno, saranno regolari, efficaci, e legittimi.

Se tal divieto di agire l'un senza l'altro è compreso nel contratto medesimo, e che uno de' socj chiamati all' azienda si trovi nell' impossibilità di accudirvi, il potere degli altri rimane sospeso, e non possono continuare l' amministrazione affidata senza una nuova autorizzazione della società.

Se il contratto di società tace al contrario sulla predetta amministrazione, la facoltà ed il dovere per cadauno de' socj di concorrervi ed accudirvi, il diritto di usare delle cose comuni senza nuocere alla società nè a'consocj, l'obbligo di contribuire alle spese necessarie per la conservazione di tali cose, la proibizione d' innovare, e di alterare lo stato de' beni immobili, anche sotto il pretesto di miglioramento: tali parvero essere le conseguenze naturali e inevitabili del silenzio de' contraenti.

Fa d'uopo, riguardo all'amministrazione, ulteriormente osservare, che se la società l' ha confidata a talun de' suoi membri, il socio che non è di tal numero, non può

nè obbligar nè alienare le cose eziandio mobiliari che appartengono alla società; e che finalmente il principio dell' associazione essendo ch' ella non possa formarsi se non che per la volontà, la scelta e la confidenza reciproca delle parti, niun socio possa, a dispetto, od anche senza l' assenso della società, introdurvi un socio novello, e che gli stessi amministratori, a' quali non siasi conferito il potere, siano, come gli altri, soggetti a questa regola fondamentale.

Le società di commercio assoggettano i socj a delle obbligazioni estese e rigorose verso de' terzi. Le regole particolari a queste società saranno sviluppate opportunamente nel Codice commerciale.

Quelle che riguardano le società estranee al commercio, meno estese e meno severe, trovansi racchiuse in queste due nozioni molto semplici: che non vi è mai solidarietà nelle obbligazioni se non che in conseguenza di una stipulazione espressa; che ogni convenzione lega soltanto quelli che l' hanno fatta, e ch' essi soli presumonsi legalmente conoscerne le condizioni.

Non vi è dunque solidarietà tra socj nelle

società estranee al commercio. L' impegno di un solo non obbliga gli altri, qualora non ne abbia egli espressamente ricevuto il potere.

Riputandosi sempre che il terzo, il quale contrae co' socj, ignori le loro convenzioni particolari, può quindi chiedere a ciaschedun de' medesimi una parte eguale del suo credito, a meno che ei non sia stato avvertito nella convenzione che ha fatta, che uno de' socj aveva una quota minore di quella degli altri, e che non intendeva obbligarsi che in proporzione della stessa.

Per ultimo, quel socio il quale contraendo dichiara, ma senza essere autorizzato da' suoi consocj, che stipula per conto ed a nome della società, resta egli solo obbligato, nè obbliga gli altri, che in quanto l'obbligazione tornasse a profitto della società.

Sì fatte disposizioni altro non sono che l'applicazione de' principj notissimi e universalmente adottati.

E vaglia il vero, cittadini tribuni, quale altra esser potrebbe, se non è questa, la vera legislazione relativa ai contratti? Quali

regole potrebb' ella imporre alle parti fuori di quelle che derivano dalla loro propria volontà, e dalla natura stessa delle cose? Lo scopo del legislatore non è forse quello di richiamarle alla legge ch' elleno si sono prescritta, alla buona fede, che a vicenda si debbono, ed alla ragione a cui troppo spesso resistono; ma che pure talvolta impreveduti accidenti rendono ad esse malagevole a intendere?

Ecco, cittadini tribuni, ciò che voi rinverrete nelle disposizioni del progetto intorno alle cause che producono il termine od operano lo scioglimento della società.

La società termina pure per la volontà delle parti, purchè espressamente la manifestino, sia in forza della convenzione che fanno tra loro, sia per la natura e l' oggetto dell'associazione, ovvero posteriormente al contratto per delle cause e motivi che la giustifichino.

Alloraquando le parti espressamente dichiarino per qual tempo o per qual affare, intrapresa, o negozio esse intendono di associarsi, nulla di più evidente: la società finisce allo spirare del termine convenuto,

ral compiersi dell'impresa o negozio che ne costituisce l'oggetto.

Una volta che sia disciolta la società o ch'ella più non esista, il continuarla o prorogarla, sarebbe lo stesso che contrarne una nuova. Farebbe quindi mestieri di rinnovare la convenzione in iscritto e ripetere tutte le formalità necessarie per comprovare la prima.

Ma quando i socj si sono obbligati a porre o che han di già posto in comune una cosa, se quella che appartiene ad uno di essi viene a perire, la società è fors'ella indistintamente e in tutti i casi del pari disciolta?

Una regola unica, generale e comune non potrebbe giustamente applicarsi a delle convenzioni e a' de' casi specialmente di poca importanza.

Qualora i socj, non la proprietà, ma il solo godimento, l'uso od i frutti della loro cosa mettono in comunione tra loro, la società si limita a questi, ed in tal caso non fa mestieri di osservare e distinguere il momento in cui la cosa perisce, sia o non sia la stessa ancor conferita, non avendo l'as-

sociazion per oggetto che il godimento od i frutti, dacchè la cosa più non esiste, nè è più possibile il goderne, nè vi son più frutti a raccorre, nè verun caratto o tangente per parte di un socio, egli è manifesto chè la cosa perisce per quegli cui ella appartiene, e che in amendue i casi la società più non sussiste.

Ma se in vece fu, o doveva essere posta in comunione la proprietà della cosa, di leggieri si scorge quanto importi il distinguere se la cosa stessa è già stata, o non è stata ancora posta in società quando viene a perire.

Nel primo caso si vede benissimo che la cosa perisce per conto della società, che n'è divenuta già proprietaria; e l'estinzione o la perdita della cosa non può operare lo scioglimento della società.

Nel secondo caso, non solo l'associato rimasto proprietario della cosa soggiace necessariamente alla perdita della stessa, ma ne segue altresì che non può più sussistere la società dal momento che questo socio è nell'impossibilità di versar la sua quota e di contribuire al fondo della società.

E qui permetteteci, cittadini tribuni, di fissare anco un istante la vostra attenzione sopra un altro principio, che ha un immediato rapporto alla materia in questione.

Alcuni giureconsulti romani opinarono che non fosse lecito a' socj di convenire fra loro che alla morte d'uno d'essi continuerebbe la società tra i socj superstiti; ma tutti concordemente decisero, che i socj non potessero stipulare, che la società continuerebbe coll'erede dell' estinto socio. (1)

Sì, lo confesseremo, cittadini tribuni, noi non ci dipartiamo mai senza rammarico dalla legislazione de' Romani sopra i contratti. Ma che perciò? Dovrem poi portare tant' oltre il rispetto e la venerazione per le lor leggi fino a seguirne scrupolosamente tutte le decisioni? E quella stessa da cui si è allontanato il progetto deriva ella forse di fatti, come si è preteso, dall' essenza del contratto di società? Se così fosse, un tal

---

(1) *Adeo ut nec ab initio, recte paciscatur ut haerès in societatem succedat.* Leg. 34 Cod. *Quibus modis abl. toll.*

principio non sarebbe inflessibile? Avrebbesi potuto fare una sola eccezione?

Ciò nulla ostante egli è certo che i Romani ne ammettevano una per le società aventi per iscopo la percezione delle pubbliche imposte, *exceptis*, diccvan essi, *societatibus vectigalium*; vale a dire, ch'eglino stessi riconoscevano, che la stipulazione non è contraria all' essenza della società. Ora le stipulazioni contro i costumi, o contro l' essenza de' contratti sono le sole, cui la legislazione possa interdire ai contraenti.

Coloro che contraggono una società non possono forse avere de' possenti motivi per desiderare e far sì che la loro associazione, la loro impresa passi e continui ne' loro eredi? Questi eredi non avrebber eglino la facoltà inerente a quelle associazioni, la cui durata non è circoscritta da verun termine fisso e convenuto, di far cessare la loro allorchè i loro interessi lo esigono? Così fatte ragioni parvero alla vostra sezione, come a Pothier ed ai compilatori del progetto, di maggior peso, che quelle de' giureconsulti romani.

Sarà quindi permesso a' socj di stipulare, che venendo uno d'essi a morire, la società continuerebbe col di lui erede, o co' socj superstiti.

Qualora essi adottino questa seconda stipulazione, l'erede non sarà socio, ma prenderà la società in quello stato in cui troverassi alla morte del di lui autore, nè avrà diritto che ai guadagni fatti anteriormente a quest' epoca.

Noi lo abbiamo non ha guari osservato, cittadini tribuni; qualora il contratto non prefigge alcun termine alla durata della società, la si ritiene contratta, vita loro durante.

Ma questa è una semplice presunzione, nè mai la legge surrogâ la sua volontà à quella che esprimono i contraenti. Quando il loro silenzio l' obbliga a parlare per essi, ella non intende impor loro delle catene che non avrebbero mai inteso d'imporsi.

Quanto la legge esige in tal caso dal socio che vuol ritirarsi si è, ch' egli notifichi la sua rinuncia, e che non rinunci colla mira di appropriarsi un guadagno che doveva di sua natura esser comune, o nel

momento in cui la dissoluzione e il riparto non potrebbero effettuarsi senza detrimento per la società, ch'è quanto dire, che la rinuncia non sia di mala fede, nè intempestiva.

Nelle società a termine fisso la regola è diversa, o in qualche modo opposta.

Se prima del termine convenuto, uno de' socj manca a' suoi impegni, o diviene per qualche malattia abituale incapace di dedicarsi agli affari della società, possono emergere da questi od altri simili casi dei motivi che giustifichino per parte degli uni la rinuncia, ed autorizzino gli altri ad ammetterla.

Altrimenti il socio non può, prima del termine convenuto, sottrarsi a' suoi impegni e rinunciare. Il principio è rapporto al contratto di società tanto imperioso, quanto lo è riguardo ad ogni altro.

La morte civile, l'interdizione, il fallimento, la decozione, sono cause discioglitrici e di tanta evidenza che basta enunciarle per non ometterne alcuna.

Rimarrebbe a regolare il riparto delle società se l'eguaglianza, e la giustizia di già

prescritte a' coeredi non dovessero in certa guisa più sovranamente regnare tra socj e reggere un contratto a cui elleno sembrano appartenere più specialmente che a tutti gli altri.

La legislazione sulla divisione delle eredità è dunque, come l'indica il progetto, necessariamente quella della divisione o riparto della società.

Osserviamo col progetto, che la legge proposta non solo regolerà le società di commercio in tutti que' punti ne' quali le loro disposizioni fossero contrarie alle leggi ed agli usi particolari al commercio; ma altresì ch' elleno conserveranno il loro dominio su tutti quelli, in cui tali disposizioni nulla avran di contrario, e non ne conterranno meno le prime regole e generali di qualunque associazione.

La vostra sezione di legislazione, la quale sì ardentemente desidera che ogni titolo del Codice sia degno di formar parte di quest' Opera immortale, ha giudicato che quello che concerne *il contratto di società* corrisponda alla saviezza degli altri, e meriti di essere tra lor collocato, e però mi ha incombenzato di proporvene l' adottazione.

DISCORSO

Pronunciato nanti il Corpo Legislativo il 17 ventoso dal citt. Gillet (de la Seine-et-Oise) Oratore del Tribunato ,

Sopra il progetto di legge relativo al Contratto di società , *titolo IX , libro III.*

CITTADINI LEGISLATORI,

Il vocabolo *Società* appartiene a tutte le scienze che hanno l'uom per oggetto. La sua accettazione più generale estendesi alla morale, alla politica, a tutte in somma le pubbliche o domestiche instituzioni.

Più ristretta nel diritto civile, la sua significazione si trova determinata con molta esattezza dal progetto proposto.

Con tal vocabolo indica egli un *contratto col quale due o più persone convengono di mettere qualche cosa in comune affine di dividere il guadagno che ne potrà risultare.*

Da tale definizione risultano parecchi caratteri, de' quali la società si compone.

Primieramente ella è un contratto, e come tale riceve l'applicazione di tutti i principj che regolano gli effetti comuni a questa sorte d'impegni e d'obbligazioni; ed è perciò ch'essa tra le altre condizioni deve sempre avere un oggetto ed un fine lecito ed onesto.

Indi il soggetto di tale contratto è qualche cosa che per convenzione si mette in comune tra più persone: laonde tutti gli impegni da' quali emerga qualsiasi comunione senza previa convenzione, come sarebbero quelli d'una eredità indivisa, o di una contiguità, sono estranei alla materia delle società.

Finalmente la speranza di dividere il guadagno che la cosa comune potrà produrre è la vista intenzionale, che un tal contratto dirige.

Così non bisogna pure comprendere in una sola più specie di comunioni che hanno un oggetto diverso, o a meglio dir più diretto.

Per esempio, la comunione de' beni tra

conjugi ha per oggetto principale l'indivisibilità de' conjugali interessi assai più che il riparto o la division de' guadagni.

Istessamente il contratto di soccida, gli affitti fatti a porzione di frutti sono bensì sotto parecchi rapporti vere e reali associazioni; ma il primo loro oggetto è veramente la dilatazione ed il miglioramento dell' agricoltura.

Ecco perchè siffatte materie hanno dovuto esser trattate sotto altri titoli particolari; anzi nel compilare quello che il Codice civile consacra specialmente alla società, fu mestieri eziandio separarne quanto ha un rapporto esclusivo cogl'interessi puramente commerciali, avendo questi le loro regole proprie.

La definizione che se n'era data finora potevasi dir certamente meno precisa; avvegnachè gli scrittori nella giurisprudenza avevano aggiunto agli oggetti della società la comunicazione eziandio delle *perdite*. Parve al Tribunato che il progetto proposto fosse più esatto nel riguardare siffatta comunicazione come una semplice condizione del contratto, e non già come il suo scopo.

Un

Un altro limite saggiamente fissato dall' attuale progetto si è quello di avere ammesso nel numero delle cose ch' entrano in società i soli beni o l'industria: *operam*, *pecuniam*.

I Romani vi ammettevano una terza specie di tangente, o caratto sociale, cioè il credito ed il favore, *gratiam*. Il legislatore non potrebbe senza vergogna far uso di queste parole, fuorchè negli stati corrotti, ove tutto si traffica, non esclusa la podestà pubblica.

Con non minore ragione si è voluto che ogni società fosse stesa e comprovata in iscritto, allorchè il valore del suo capitale giunga ad eccedere cinquecento franchi. Senza una tal provvidenza gl' interessi e le obbligazioni di ciaschedun socio sarebbero stati abbandonati a testimonianze e dimostrazioni troppo vaghe ed incerte, o a congetture troppo arbitrarie. Ad ogni modo questa disposizione fa cessare un' istituzione di cui l' osservatore si compiace talvolta di contemplare gli ultimi avanzi, quella cioè delle *tacite* comunioni, che si ammettevano in parecchi statuti. Molte famiglie

unite da più secoli sotto il titolo di *co-personali* onoravano siffatta istituzione che ne' loro costumi imprimeva l' immagine dell' antichità patriarcale; ma la maturità della nostra civilizzazione non consente di conservare l'idea di tali costumanze se non che a foggia d' interessanti memorie.

Questi caratteri generali della società così determinati, la prima divisione delle diverse specie del contratto si è naturalmente fatta in società universale, e società particolare.

La società universale si suddivide da se medesima in società di beni presenti, e società di guadagni. Il progetto assegna assai bene ad entrambe i caratteri che meglio loro convengono.

Io mi contenterò di farvi quì rimarcare, che se ne' beni presenti si comprendono pure i guadagni futuri, ciò deriva dall' essere i capitali o l'industria che li producono effettive tangenti, che i socj versano attualmente in società.

Per la stessa ragione codesta specificazione di beni presenti esclude tutti quelli che possono sopraggiungere per successio-

ne, donazione o legato, come indipendenti dalle collazioni primitive che compongono il fondo sociale.

La classe delle società particolari avrebbe potuto avere del pari la sua suddivisione, se fosse occorso parlare delle società in *nome collettivo,* e della società di *commandita*; ma cotali distinzioni, che riguardano direttamente le condizioni e non la natura stessa della società, parvero più appartenere alla scienza del commercio, che alla dottrina generale del diritto civile.

Del resto, qualunque sia la formazione della società, è facile il comprendere come ella addivenga un ente collettizio, i di cui diversi rapporti hanno dovuto essere determinati con altrettante regole differenti.

Primieramente: rapporti della società colle cose che ne forman l'oggetto.

Quindi la necessità d'indicare a qual'epoca ed a quali condizioni cotali cose escano dalla proprietà particolare del socio per entrare in quella della società. La loro amministrazione, il potere che ha sopra di essa ciascheduno de'socj, quello pur che risulta da un mandato speciale conferito ad

uno di essi; ecco altrettanti punti che fu d'uopo di prevedere, ed a' quali hannosi dovute applicare le massime generali per mezzo di disposizioni particolari.

Secondariamente: rapporti che obbligano il socio verso la società.

Per esempio, egli è evidente che il socio è tenuto a conferire nel fondo sociale quanto egli ha promesso di mettervi per sua tangente, o caratto.

Se la sua tangente o caratto consiste in danaro, egli deve versarlo unitamente agli interessi qualora ritardi di farlo; e con più ragione è tenuto a rimettervi coi corrispondenti interessi tutte le somme che avesse potuto estrar dalla cassa per suo particolare profitto, senza pregiudizio di pene più gravi da lui incorse ogni qual volta sì fatta estrazione avesse avuti i caratteri di una azion criminosa.

Se poi la sua tangente consiste nell'industria sua personale, allora egli deve al fondo sociale tutti i guadagni prodotti dall' industria ch' egli ha promessa.

Deve eziandio un'intiera buona fede, in guisa tale che, nell' opposto concorso dei

proprj interessi con quelli della società, questi ultimi non sieno mai sacrificati. Gli articoli 1854 e 1855 del progetto non sono che l'applicazione di questi principj.

Egli è finalmente a lei debitore della sua vigilanza e delle sue cure, e perciò le dee render conto di tutte le perdite, che per colpa sua le cagiona.

Terzo: rapporti che obbligano la società verso i socj che la compongono.

La società dee dall'associato le somme da lui per essa sborsate, e l'indennizzazione degli obblighi da lui contratti per la sua amministrazione.

Gli deve inoltre un giusto riparto degli utili e delle perdite. Questa giustezza nelle quote di ripartirsi, quando non sia nel contratto prefissa, si stabilisce ordinariamente in proporzione delle rispettive tangenti; e a questo riguardo la tangente in industria è calcolata come la minima, perciocchè essendo la più suscettibile di stima arbitraria il socio dee attribuire a se stesso di non averne fatto daprima stipulare il valore:

La convenzione cha desse ad uno de'socj la totalità de'guadagni, sarebbe la socie-

tà del leone, ed in conseguenza sarebbe nulla.

Ma ciò non impedisce che i socj non possano costituirsi un di loro per unico arbitro e regolatore del loro riparto.

Questa deferenza all' autorità di un solo è favorevole in parecchie occasioni alloraquando gli associati non sono che de' collaboratori scelti e protetti dal capo della famiglia o della casa. Tuttavia la decisione di quest'arbitro unico dovrebb' essere riformata nel caso che fosse evidentemente ingiusta.

Le perdite son suscettibili d'un altro calcolo. Si riguarderebbe, a dir vero, come una stipulazione leonina quella che liberasse da ogni contribuzione ne'loro carichi le somme od effetti messi nel fondo sociale da uno o più socj. Ma se vi fosse qualche associato la di cui tangente consistesse nella sola sua industria, potrebbesi convenire ch'ei fosse esente da qualunque perdita; ed una tale esenzione a suo riguardo sarebbe considerata come una parte del prezzo che sarebbesi dato a'suoi travagli ed alle sue cure.

Quarto: rapporto de' socj tra loro medesimi.

Essi si unirono per libera loro scelta, la confidenza reciproca fu il primo motivo del loro legame. Nessuno d'essi può dunque, senza il consenso degl'altri, aggiungere un estraneo alla lor società; un socio può solo dargli un interesse nella rispettiva sua quota; d'onde derivò questa massima: *Socius mei socii non est meus socius.*

Quinto: rapporti della società e de' suoi membri co' terzi.

La regola principale sopra di questo punto si è, che tutti i socj sono eguali d'innanzi al creditore senza riguardo all'ineguaglianza de' loro interessi; ma per una giusta restrizione non vi è obbligazione per essi verso di un terzo fuori di quella che risulta o dall'obbligo lor personale, o dal mandato ch'essi han conferito per la società, o dal vantaggio che la società ha ricavato dagli effetti dell'obbligo stesso.

Sesto: rapporti della società con se medesima.

Di là nascon le regole che fissano il tem-

po in cui ella incomincia, durante il quale prolungasi, o spira.

L'istante della sua nascita è quello del contratto medesimo, se questo non istabilisce un'altra epoca.

La sua durata è quella dell'affare per cui fu contratta, o quella che le fu assegnata dalla convenzione, o finalmente quella della vita intera de' socj.

Il di lei termine dipende da queste diverse corcostauze, e da quelle che può produrre sì l'estinzione della cosa posta in comune, sì la volontà di un solo o di più socj, sì l'alterazione seguita nelle lor facoltà attesa la morte civile, l'interdizione, od il fallimento.

Non è già che tra questi diversi casi non ve ne siano parecchi suscettibili di modificazione; essi furono già contemplati nel capo IV del progetto in questione.

A qual fine cercherem noi, legislatori, di aggiungere alle spiegazioni ch'esso presenta, spiegazioni novelle? In questo, come in tanti altri soggetti, i migliori interpreti son la ragione che tutte abbraccia le idee generali per dedurne le conseguenze; e la

buona fede, il di cui impero par che si amplj ed estenda con più special protezione sopra il contratto di società.

Tale è il carattere di una legge fondata sulle più evidenti nozioni dell'equità che sarebbe quasi un profanarlo il volerne tessere un commentario.

Avvene però uno cui la storia non potrà risparmiare quando parlerà del Codice civile. Essa dirà che per la nazione francese esistè una grand'epoca in cui i suoi destini furon fissati dal felice concorso sì del suo capo che de' suoi deputati riuniti; epoca nella quale le leggi concepite con saggezza e deliberate con maturità ricevettero pure la loro forza dall'assenso della volontà pubblica; nella quale gli affari, giusta l'espressione di Montesquieu, risorsero da ogni parte, e in ogni parte furono terminati; nella quale la gloria fu l'istrumento della prosperità generale e la prosperità generale il primo titolo della gloria; nella quale la Francia felice al di dentro per la rispettabile sua amministrazione, al di fuori per le vittoriose sue armate, non contò che ammiratori ed amici, toltine i pirati

ed i tiranni de' mari, la cui cupidigia impotente venne a frangersi e naufragare sulle sue coste. Forse a simili tratti i nostri maggiori avrebber distinto il secolo di Carlo Magno : i nostri nepoti vi riconosceranno quello di Bonaparte.

Fine del Volume VIII.

INDICE

DI CIO' CHE CONTIENE QUESTO OTTAVO VOLUME.

LIBRO III.

DE' DIFFERENTI MODI CO' QUALI SI ACQUISTA LA PROPRIETA'.